ARTUR SILVESTRI

DECENIUL STRANIU

Orașe variabile, sanctuare și mituri imobiliare

CARPATHIA PRESS – 2003

Coperta: *arh. Mugur Kreiss*

CARPATHIA PRESS, 2003
str. Ciprian Porumbescu nr. 8, București, 712132
Tel/fax: 021-212.54.34
ISBN 973-86084-1-4

CARPATHIA PRESS – 2003

Concepția acestei ediții aparține autorului

Tehnoredactare: *Valentin Ion*

POVEȘTI TRISTE
DESPRE CASE ȘI GRĂDINI

Ideea alcătuirii acestei cărți datează de mai bine de trei ani și în primăvara anului 2000 era concretizată deja dar am renunțat la tipar. Conținea, în versiunea de atunci, un șir de analize, dizertații și prognoze ce redactasem de prin 1995 încoace, publicate deja. Dar, la drept vorbind, **ciclul** acelor contribuții se încheiase: multe prognoze se confirmaseră iar informațiile „tehnice" erau, după atîția ani, simplă arheologie. Izvorînd din imediat, acestea au trăit în regimul clipei și s-au consumat fără alt ecou decît cel curent. Mai nimic nu ar fi căpătat durabilitate dacă rămînea la acest nivel.

Dar, ca în orice altă activitate intelectuală, scopul ar fi de fapt și aici de a se sustrage materia de sub presiunea timpului ruinător. Cît de durabile, deci, ar fi fost niște simple tabele de „zone și prețuri" ce se fabrică în permanență de către „analiștii" de azi ? Perisabilul strică, așadar, viziunea de perspectivă și dorința de valori mai înalte. Iată de ce analiza acestor procese s-a ridicat mai sus, la contemplație socială, descripție istorică și concluzii. Dar nu a fost destul. Căci oricît de corecte ar fi descrierile și de pătrunzătoare corelațiile ce se fac, esențială rămîne expresia ce se ține minte, cea care, de fapt, smulge creația din contingent. Ar fi, prin urmare, esențiale spectacolul intelectual, formula memorabilă, aptitudinea de a face din materii prea de tot pestrițe și cu aparență de necompatibil, literatură.

Astfel au rezultat aceste eseuri ce descriu categorii, atitudini, sindromuri și sînt, unele, „fiziologie"; sînt un fel de apologuri animate parțial de obiective didactice deși nu înfățișează situații imaginare. În fondul lor, acestea sînt niște „povești triste despre case și grădini", arătînd sufletul dezamăgit în năzuința lui către stabilitate și echilibru și voind să aducă, printr-un exorcism, simetriile vieții la locul lor.

Și cum ar fi putut să fie altfel ? Pretutindeni se modifică, în lumea ce ne înconjoară, cîte ceva ce pare ineluctabil și adeseori ne creează un simțămînt fără nume, de îngrijorare ce ne face aproape străini într-un mediu ieri inteligibil. Cînd, pe la începutul anilor '90, am observat în Cartierul Primăverii – sanctuarul stabilității imobiliare, lamura acesteia – crescînd vreo două – trei blocuri mai înalte decît s-ar fi cuvenit mi-am imaginat că este doar un acces de febră ce se va stăvili. Dar astăzi vechea organizare gîndită de arhitectul Doicescu, prin 1930, este sfărîmată de construcții dezgustător de nepotrivite unde sălășuiesc bănci, companii internaționale și semi-bogătani incapabili să se înzestreze cu o reședință prestigioasă și care se mulțumesc cu apartamentul „de lux" ridicat de cîte un speculator harnic cu trecere pe la autorități. Masacrul urbanistic – produs sub ochii îngăduitori ai „cui-trebuie" – este total și aci dar și în Școala Herăstrău, unde a crescut, pe tăcute, un orășel de vile nesfîrșite pe stradele atît de înguste încît abia de poate pătrunde o mașină mai subțiratecă iar Pompierii niciodată. Orășele fără căpătîi cresc pretutin-

deni azi arătînd doar o risipă neînțeleasă de bani și o lipsă de stil uimitoare totuși la un popor ce se crede dotat intelectualicește dar produce, precum se vede, imitație și impostură. Fațade atinse parcă de lepră, de case vechi altă dată arătoase alături de blockuri de birouri așezate nepotrivit, căsuțe insalubre pe străzi cotate la superlativ dar locuite de săraci ce stau în averi pe care le prăduiesc astfel și le degradează – în totul o imagine de lume fără sensuri, cu semnificații destrămate unde **ce s-a făcut** se irosește iar **ce se face** se face fără rost și neașezat. Tristețea apare de pretutindeni la contemplarea atîtor clădiri incongruente și cu soartă ambiguă și a grădinilor înlăturate de furia de a se cîștiga bani, a pădurilor culcate la pămînt ca „să se valorifice", a gospodăriilor părăsite, de la sate, unde cîinele legat în lanț se sfîrșește de foame și de sete.

Acesta este „deceniul straniu", ce s-a încheiat. „Straniu" din zeci de motive. Într-o societate ce a făcut caz peste marginile îngăduite de **sfînta proprietate imobiliară**, proprietățile nu se dobîndesc, nu se „realizează" ci se apucă, se primesc și se dau. Un vast proces de **împroprietărire** stă la originea **noii proprietăți** de mîine, despre ale cărei surse nu se mai face niciodată vreo aluzie, ca să nu se audă.

Împroprietăriți foștii chiriași în apartamente cumpărate în rate ce au ajuns să valoreze cît un pachet de țigări, împroprietăriți urmași de „desproprietăriți" ce n-auziseră în viața lor despre cei pe care zice-se că îi moștenesc, redobînditori ce primesc case „luate" ce aparțineau, de fapt, băncilor unde le aduseseră drept gaj, inși ce obțin „teren arabil restituit de la colectiv" în margini de lac pe unde se înalță, astăzi, vile, împroprietăriți cu fabrici fără puteri, cu producția strînsă de gît, spre a li se lua, din mizericardie, zeci de hectare de teren și mii de metri de construcții cu prețuri de nimic; iată stranietatea lumii de azi, ce fetișează proprietatea. Dar, evident, nu aici se încheie lumea stranie ce ne înconjoară. Într-o vreme cînd s-au cheltuit probabil cele mai însemnate sume de bani din istoria României spre a se ridica **proprietăți rezidențiale** noi, lipsa de stil este covîrșitoare și stupefiantă și definește nu atît „neam-prostenia" ci incapacitatea celor ce le-au conceput. Vom mai face încă cinsprezece – douăzeci de alte „ordine ale arhitecților" și tot zadarnic va fi, căci rea- litatea acestor orori nu se va modifica.

Lărgimea de mînă a celor ce le-au comandat n-a slujit nici măcar la nașterea unei idei originale cît de mărunte ci doar la o sporire de lăcomie și la impostură. În schimb, apare **stilul de butic** în pereți de sticlă și rame de metal, culmea „meseriei" în materie de arhitectură la Dunărea de Jos.

Totul pare, deci, **formal**, **fără fond** și **propagandistic**. Noi facem caz de ecologie și de mediu dar încuviințăm să rămînă coastele de munte golașe prin tăieri de păduri ce fac pămîntul să lunece; lăsăm lacurile să primească dejecțiile constante ce provin de la reședințe de miliardari; sîntem calmi cînd vedem fostul ogor devenit pîrloagă. **Realitatea de pe hîrtie** nu are nici o legătură cu realitatea din viață. De aci apar, de bună seamă, legende, iluzii și o mitologie ce strică vederea bună și face să se piardă simțul realității creind aproape o **societate paralelă**. Este o lume palpitantă, ce pasionează ca și un roman prin desfășurările ei de necrezut.

Însă, la sfîrșitul „lecturii", nu rămîne decît sentimentul deșertăciunii și gustul lui de amărăciune, de neuitat.

„POVESTEA PORCULUI"
O patologie a „omului nou"

O poveste cunoscută de aproape toată lumea căci se studiază în școală (ori, poate, de cînd cu manualele alternative, nu s-o mai studia!) ne înfățișează cum un flăcău chipeș dar blestemat se ascundea ziua în piele de porc iar noaptea – ca să-l vadă iubita, chipeșă la rîndul ei – se arăta așa cum este, de fapt, adică un prinț indimenticabil ca aspect, o capodoperă a naturii, pe scurt – un Făt Frumos. Dincolo de poveste și, bineînțeles, de straturile ei de complicație poporană, pilda este evidentă și ea ne îndeamnă să nu tragem concluzii precipitate din aparențe căci frumusețea poate să se ascundă, uneori, sub înfățișări la prima vedere neatrăgătoare, adesea chiar rebarbative.

Aceasta este, ca să nu lungesc vorba fără rost, și filosofia unora dintre cei ce doresc să cumpere ... case căci, după cum bine se știe, sînt destui cei care cer **case pentru renovat**, respingînd, în nu puține cazuri, clădirea nouă, făcută de „investitor" special pentru vînzare. Ei caută, cum s-ar zice, pe Făt Frumos ascuns într-o piele de porc.

Ca intelectual ce lucrează cu paradoxuri și este retractil la inovația de ultimă oră, îi simpatizez pe acești idealiști cu sufletul visător dar, ca specialist în imobiliar, mă întreb adeseori, cînd se discută despre gîndul de a se cumpăra o casă „urîtă" ca să se renoveze: oare merită? „Face", cum se zice, banii? Uneori, examinînd spețe, zic că „da" iar, în principiu, sînt complet de acord cu acest mod de a gîndi.

Totuși, înainte de orice alte dezvoltări, două vorbe de preliminarii sînt trebuitoare. Întîi, despre cumpărători. Unii, puțini la număr, sînt naivi ori chilipirgii, iar aceștia acționează aici deoarece astfel de clădiri nu sînt prea scumpe și reclamă inițial o cheltuială convenabilă. „Naivii" cred că „banul puțin" ca preț le aduce o casă distinsă ce se va înfrumusețea cu două-trei „mîini" de var, cu o gresie cum dă Dumnezeu și o vopsea întinsă pe cercevele și pe uși, ca să le „înnoiască". Ceilalți, „chilipirgiii" adică, socotesc că vor cumpăra ieftin, vor da – cum se zice trivial – „o față" și vor vinde mai scump, cîștigînd ușor și destul de repede un ban bunișor. Evident, cei din ambele ca- tegorii se consideră – ca românul – „dăștepți" într-o lume de prostănaci.

Din nefericire, realitatea nu este aceasta. O casă nu se renovează ușor și costă destul dacă operațiunile se fac cum se cade; de fapt, **prețul inițial** nici nu contează față de costurile totale. Și de ce aceasta?

Oricine reflectează atent și face cîteva exerciții de logică obține răspunsul trebuitor. Întîi, construcția în sine. **Arareori** ea nu trebuie „întărită", adică nu trebuie să i se consolideze structura, căci o casă – ca și omul – are un

„schelet“ care, dacă nu a fost fragil de la bun început, a devenit cu vremea fragil. Mai mult chiar decît atît, nu puține dintre casele negustorești, ridicate pe la 1880-1890 și pînă către 1930, au fundație mică, săpată superficial, „atacată“ de vreme și, oricum, incompatibilă cu oricît de minime adaosuri dacă nu chiar în extinderi mai mari ce se preconizează. „Talpa“ casei nu-i atît de lată cît să țină „omul“ în picioare.

Dacă mai are și etaj, obligațiile de întărire cresc fiindcă adeseori tavanele parterului (ceea ce se cheamă „planșeu“) sînt desfășurate pe grinzi de lemn și „întărite“ cu stuf, căci, acum 70-80 de ani, aceasta era tehnica epocii și nu, desigur, „placa turnată“ și „armată“ din betoane tari. Urmează instalațiile, adică sistemul sangvin, care, de bună seamă, ca și arterele și venele, trebuie să îngăduie o circulație firească. Însă,ca și omul și „țevile“ lui organice, țevăria casei îmbătrînește și ea, reclamînd intervenții curente și chiar reparații aprofundate cam o dată la douăzeci, treizeci de ani.

Urmează ferestrele și ușile, uneori mîncate de carii, înnămolite de straturi istorice de vopsele adăugate de două-trei generații și niciodată curățate pînă la lemnul originar înainte de revopsire. Adăugăm acum pereții, care nu vor încuviința – ferească Dumnezeu! – doar o zugrăveală ca un fard pe un obraz murdar și cu pielea infectată. „Cine știe, cunoaște“, căci adeseori, cînd zgîriem cu unghia peretele unei case vechi dar promițătoare, tencuiala nu se „desface“ ci se pulverizează deodată, rămînînd pe podea ca o mică grămadă de nisip, imagine tulburătoare a timpului ce a trecut. Iată, deci, că va trebui să curățăm pereții pînă la cărămidă, atît pe dinăuntru cît și pe dinafară și abia apoi vom reface tencuiala „de la zero“. Însă cu aceasta nu am spus încă totul.

Podelele – ce desemnează adesea dușumeaua străbunicilor – cimentul „mozaic“ din băi, cazanul „Vaillant“, vechi de aproape o sută de ani (bravo mărcii!), plus zecile de mărunțișuri (olivere, cremoane, șilduri de uși, balamale) care – dacă se adună și se traduc în bani – dau, ca adițiune de sume, bătăi repezi de inimă. Concluzie evidentă: muncă multă, costuri mari.

De altminteri, inițiații știu că „renovările“ (formulă generică, desemnînd, de fapt, o parte din tehnicista „reparație capitală“) pot pretinde cheltuieli asemănătoare cu o construcție nouă, aceasta spre a nu menționa „restaurările“ (dacă, în cazuri rarisime, operăm asupra unui monument istoric) unde vom cheltui categoric mai mult decît ne-am propus. Acum este clar de ce „naivii“ și „chilipirgiii“ nu își află, vorba unuia, măcar puțin, în cumpărările de case vechi și ieftine afacerea vieții lor.

Acestea răspund altor deziderate decît „afacerea“ (**id est** speculația aflată la limita fraudei) după cum și jocul de crickett este o îndeletnicire de **domni**. Concluzia este că abia o categorie specială urmărește să cumpere case în ideea renovării, ceea ce nu însemnează că în aceasta se includ obligatoriu numai „domnii“, adică oamenii cu bani, ci, mai degrabă, nu. În alte părți, „reabi-

litarea“ este ocupație curentă și afacere constantă de companie imobiliară (de unde, experiența și reacția imediată de cunoscător, ceea ce se traduce prin „fler“) dar la noi astfel de atitudini nu sînt obișnuite și nu au ritmicitate industrială. „Reabilitarea“ se face, de regulă, punctual, de către particulari inventivi ce își doresc o reședință. Așadar, acesta este un obiectiv de imobiliar privat, mijloc ingenios cu scop definitoriu rezidențial.

Totuși, ieri – adică acum vreo cîțiva ani – clădirea cu stil dar rău întreținută pasiona și altfel de cumpărători, în general companii străine „cu nume“, încă prea puțin cunoscute în România și care – spre a pătrunde impresionant pe piețe noi – aveau nevoie de **imagine** exterioară, traducînd forță și soliditate. Palate cu aspect somptuos și case boierești cu exterior ce putea deveni elegant prin fațade sofisticate, refăcute minuțios – iată soluția de a obține „diferența“, senzația de valoare netălmăcită în cuvinte, ideea de **templu al banului**. Dar această febră de imagine s-a consumat repede, de fapt.

În realitate, puțini sînt, astăzi, cei ce mai caută ceea ce se cheamă „clădiri rezidențiale“ spre a le preface în sedii de companie (obsesie canonică în Bucureștii de la mijlocul anilor ‘90); „mărcile“ s-au impus, „puterea“ se traduce prin bani și influență iar însemnele exterioare nu mai au acum același preț ca și atunci cînd se făceau primii pași. Contează eficiența propriu-zisă, vorba meșteșugită spusă acolo unde trebuie, banul cîștigat.

Rămîn, deci, „particularii“. Dar cine sînt, în realitate, aceștia? Personagii cu destui bani dar arareori bogătașii cu averi cărora le-au pierdut șirul. O anumită finețe congenitală ori simplă intuiție fără concept precis se subînțeleg, chiar dacă adesea banul este, deși e bine chibzuit.

• • •

Totuși, acum vreo cîțiva ani, cînd cel dintîi în România am început să caut, spre comercializare, palate orășenești și „domenii“ rurale, aveam încredințarea că – asemeni modei occidentale – cei ce vor cumpăra vor fi cu precădere marii bogătași, posesorii de mari averi dobîndite repede și urmînd bine-cunoscutul adagiu al lui Ford privitor la secretul asupra originii primului milion de dolari. „Materie“, cum se spune, era, slavă Domnului: Bucureștii sînt un oraș domnesc cu elegante case boierești și chiar și cu mici palate, care n-or fi ele Trianon ori Chaillot, dar arată satisfăcător și imită, la o scară mai mică, un gen de arhitectură pariziană. Cît privește „domeniile rurale“, avem conace, cule și chiar – puține, dar sînt! – palate și castele în comune, în Transilvania mai cu seamă. La această materie atrăgătoare, răspunsul a fost – și este încă – de tot neconcludent dintr-acolo unde s-ar fi așteptat. **Omul cu bani**, înconjurat de obicei de o mică echipă clientelară de sfătuitori în genul „yesmen“ între care nu lipsește niciodată tipul „arhitectului de catalog nemțesc“, vrea totul „nou“, „mare“, „occidental“ și „de import“, „scump“

și dacă este posibil, făcut la comandă, în chip de unicat. Unii cred că această atitudine atestă lipsa de educație, grobianismul și, cum zicea cineva cu aspect boieros, sprijinindu-se în măciulia bastonului subțire, „mitocănismul ăstora noi, care au cîștigat banii cu lopata". S-avem pardon, dar eu nu împărtășesc acest punct de vedere. Bogătașul – indiferent dacă o avea sau nu diplome grele și masterate – are treaba lui căci meseria ce și-a ales-o e acuma de a fi producător de bani și ar fi absurd să-i pretind să fie abil în afaceri dar și documentat esteticește ca un specialist în istoria artelor și a locuinței. Pentru aceasta el angajează pe cei cu o preparație specifică, apreciindu-i, în cuvinte simple dar precise, ca „meseriași" și așteaptă de la aceștia punctele de vedere calificate pe care le va plăti, cîteodată cu sume ce ar lăsa pe alții visători. Dar, din păcate, sfaturile sînt adeseori aiuritoare. „Meseriașii" recomandă – după proverbul românesc ce dictează să muncești puțin și să cîștigi mult – construcții după model, știind cu precizie de unde vor extrage proiectul trebuitor iar în materie de materiale, dotări și ambianță avînd certitudinea că vor recurge la ceea este mai scump (dar nu întotdeauna superlativ!) în nădejdea că vor încasa, la rîndul lor, un procent din vînzare de la importator. Degeaba mă iluzionez eu, ca specialist, că unui **om al puterii banului** i s-ar potrivi mai degrabă palatul cutărei familii boierești ce și l-a redobîndit și-l vinde căci, în orice caz, nu mai locuiește demult în România și dorește nu reparație morală ci bani, căci el ascultă tot pe sfătuitorul ce își freacă mîinile de plăcere gîndind că va contracta un proiect „nou".

Pe scurt, obsesia „noului" tradus la scară grandioasă stîrnește, din păcate, pe săracul „om cu bani". El năzuiește – cu gîndul la înmulțirea averii și neatent la detalii – către ceea ce îi zugrăvesc „specialiștii" slugarnici ce-l înconjoară și care, vai, în sinea lor îl detestă cu siguranță dar nu ezită să-i execute, în limbajul lor semigolănesc, o „jumuleală" pe cinste.

Dar, de fapt, ce trebuie făcut? „Clientul", expus jafului făptuit pe ton mieros de către acoliți, ar trebui să reflecteze – căci poate, fiindcă oricine poate! – la modul lui preferat de viață și, deopotrivă, la imaginea ce dorește să o impună contemporanilor. El trebuie să afle că o reședință nu se va supune modei și, în consecință, o casă nu se va schimba după sezon și urmînd „linia" schimbătoare a Casei Versace. „Noul" total în materie de locuință nu este „noul" în materie de mașini și dacă, spre locomoție, se preferă un Mercedes ultimul tip nu rezultă de nicăieri că un biet proiect copiat după ultima revistă nemțească de arhitectură reprezintă și culmea tehnicii locative. Aici, desigur, intervine și capacitatea celui ce sfătuiește și care ar trebui să fie, desigur, nu un executant ancilar ce răspunde poruncilor comanditarului (și, deci, un meseriaș oarecare și nepăsător) ci un om cu concepție și cu pasiune. Bucureștii altor vremuri sînt populați de clădiri ce evidențiază – prin placa de autor – astfel de intelectuali ce, pesemne, astăzi au dispărut căci nicăieri, în cartierele cu

clădiri parcă trase la șapirograf după vila occidentală anonimă, nu se întîlnesc astfel de documente de orgoliu creator.

Lipsește concepția, de fapt. Dar ce ar trebui să fie aceasta? O înțelegere superioară a profesiunii, practicată nu strict spre a cîștiga bani (care, iată secretul, vin dar sînt mulți atunci cînd ilustrează pricepere, pasiune și „cap", deci carieră) ci spre a lăsa o dîră cît mai adîncă asupra timpului și a vremelniciei spulberătoare de colburi, care ne înghite. Dacă cel ce ar trebui să știe multe despre case, oameni, societate, și, ca să fiu direct, „blazon" nu privește decît la teșchereaua clientului spre a evalua cît este de plină și dacă este bine păzită, atunci n-am realizat, în fapt, nimic ci doar o mică „afacere" cu aer de găinărie. „Concepție" însemnează a gîndi fără de prejudecăți despre ce însemnează o locuință în raport cu trebuințele adică modul de viață ideal preconizat de comanditar, luînd în calcul vîrsta lui, dezvoltarea familiei, **cît** și **cum** este acesta preocupat de gradul ireductibil, ori numai aparent, de confort, „imaginea" în cele din urmă ce dorește a se întipări în concetățeni. De-aici vin ideile, ce se înșiră – dacă mintea este pusă la contribuție – ca și mărgelele pe ață.

Iată, deci, ce ar trebui să spună sfătuitorul – ce știe, din păcate, numai să dea din cap afirmativ și mut – către cel ce îl plătește ca să-i facă viața mai înlesnită, confortabilă și, de fapt, reprezentativă: întîi, că acesta reprezintă „puterea banului" și o burghezie nouă, ce se constituie chiar dacă fără tradiții imediate, iar dacă nu le are, ar trebui să le preia, crescînd „ziduri noi" pe „zidurile vechi"; apoi, că și înainte de el alții au trăit „bine" și au știut, cu mai multă „concepție" și indiscutabil cu mai buni sfătuitori, să aleagă locul și soluțiile cele mai potrivite; în sfîrșit, că „o casă veche" nu este o „vechitură" decît în accepțiunea consumatorilor de gumă de mestecat ce nu era la modă în vremea Brătienilor ci – dacă nu cunoaște suferințe definitive – un instrument perfect de **imagine respectabilă**, ușurînd practic „arderea etapelor" și **consacrarea** în lumea neo-burgheză. Căci, dacă e să ne punem ceasurile după Turnul Londrei, este obligatoriu să știm că, prin alte părți, „noii" cumpără castele cu tot cu blazoane și nu au din acest punct de vedere nici un complex de inferioritate.

La noi, unde apăru o neo-burghezie creolă, prea fără socoteală, această atitudine nici măcar nu este cunoscută. Omul prea recent apărut în istorie nu voiește a sublinia tradiție, moșteniri și strămoși ci doar să exhibe „noul", situația lui de inferioritate congenitală ce se răzbună prin conduita de pseudo-„începător de dinastie", de fapt o plantă fără de rădăcină și desprinsă de pămînt ce se va ofili, cîndva, nu foarte tîrziu. Abia numai „bolșevicul" mai ilustrase acest gen de **tabula rasa**, negîndu-se tot ce fusese pe lume mai acătării, pînă la el. Sălbaticul Alaric, venit călare cu hoarda de prin stepele Asiei, gîndea mai bine cînd, la asediul Romei, se închipuia încoronat drept împărat.

Eșecul antropologic se profilează, azi, drept indiscutabil. Dar culpa nu vine strict de la acest specimen ce poate face bine altele decît a reflecta în chip steril și neproducător. „Lipsa de stil" generalizată și întreținută de „intelocrați" ce voiesc să umfle buzunarele, prin șmecherie și conduită de rîndaș, hoți ca orice slugă, este, de bună seamă, explicația. Noi nu avem definiții pentru nimic și stilul ce ne definește este atît de abisal neconținutistic încît, cu adevărat, numai evocarea „formei fără fond" îl mai poate desemna cu parțialitate. Nici o idee generală și nici un efort în vederea cuprinderii faptelor în concept nu se întrevăd îndeobște pe o scenă publică unde abundă guralivii și „gargaragii". Abia dacă, intuitiv doar, cîte cineva – imitînd, dar cu socoteală – vine cu o idee ce se ridică mai sus de regimul clipei. Acum abia cîteva luni, în strada Gîrlei, în fața unui lac ce se întinde pînă la malul cu porumb de cultură, apăru o vilă nouă, splendidă de fapt, ce imita perfect stilul neo-modern din București anilor '30, ce abundă în Parcul Domeniilor Regale. Imitația arată soluția. Cel ce o înălță, avusese bănuiala că ar fi și el, înainte de a-și găsi, mîine, o identitate, astăzi , un „burghez" precum cel de ieri.

„CASA LUX" nr. 2,3/2001

SFĂTUITORUL „SLUGARNIC" ȘI BENEFICIARUL NEGLIJENT
O patologie a risipei

Atitudinea nepăsătoare față de consultanța în materie imobiliară, ce se întîlnește în mod frecvent, nu se manifestă, din fericire, în mod unanim. Apar – și numărul acestora, deși redus, crește – solicitanți ce știu să prețuiască un sfat bun venit atunci cînd trebuie și care știu că astfel de consilii se plătesc.

Din păcate, există încă persoane ce se rezumă la cereri de servicii primitive și destul de puțin calificate în loc să aibă pretenții în direcția unor rapoarte de investiție aprofundate, cu calcule și alternative, variante. Adesea, un „consultant imobiliar" este văzut ca un fel de angajat bun la toate, care va căuta să obțină diverse autorizații de la administrația locală și de la furnizori, va achita diferite note de plată și, în general, va administra o proprietate. Apoi, două-trei activități conexe și oarecari. Dar acestea nu-s acțiuni proprii consultantului adevărat, deși eu zic că mai bine decît să nu se ceară nici un serviciu plătit dar să se subînțeleagă aceasta ca gratuitate, este mulțumitor și așa. Mîine, solicitantul de servicii primitive se va orienta să ceară mai multe și mai calificate.

Adesea, însă, și consultantul are o culpă; el se rezumă la ceea ce i se cere și nu informează pe beneficiar asupra capacităților lui de a opera. Motivul este caraghios: să nu-l supere pe acesta ! Dar acest gen de consultant slugarnic, care stă sluj în fața stăpînului cu banii, îl poate face pe acesta nu să cîștige

ci să piardă dacă va avea, în continuare, gura cusută. Iată – ca să înțelegem – un exemplu interesant.

Prin septembrie anul trecut, o persoană oarecare a cumpărat într-o arie ultracentrală un teren excelent situat, foarte potrivit pentru o investiție ceva mai complexă (bloc de birouri sau de apartamente pentru reședință). Prețul plătit a fost cam de 140.000 USD, ceea ce punea – încă din prima secundă – problema amortizării acestei plăți. În mod normal, încă dinainte de achiziție, cumpărătorul trebuia să-și definească intențiile, să aprecieze gradul de fezabilitate, amortizarea, calendarul de investiție etc. Banii mulți introduși într-o cumpărătură precum aceasta trebuie să lucreze rapid.

Însă, nepăsător, cumpărătorul a plătit și apoi a angajat – ca să-l îndrume – o companie de consultanță pentru „management urban". În raport cu titulatura pompoasă, aceasta a făcut – ca parte executivă – numai activități primitive: s-a ocupat de preluarea proprietății (care, ca teren, avea și două construcții vechi, între care una aflată în stare mulțumitoare și în funcțiune), de achitarea serviciilor de electricitate, gaze, apă și de telefon, ca și de predarea uneia din clădiri de către o companie care o avea închiriată ca depozit iar contractul cu proprietarul anterior expira acum. Nici nu s-a pus – o secundă măcar – problema să se negocieze prelungirea acestui contract.

În aceste acțiuni, consultantul de „management urban" s-a comportat rigid, chiar – uneori – absurd, notificînd, fără nici un rost, pe fostul chiriaș în legătură cu faptul că nu ridicase ultimele materiale depozitate în ziua și la ora convenită ci abia a doua zi de dimineață. Această conduită de „cîine de pază" (de fapt, mici acțiuni necalificate de administrator, cu mentalități de vătaf) o fi fost bună la vremea ei, dar mai apoi s-a dovedit irațională și păgubitoare. În loc să se preocupe cu analiza investiției, văzînd dacă o decizie impulsivă este bună și din perspectiva de mîine, „managementul urban" stătea la pîndă, dincolo de poartă, privind pe cadranul ceasului și socotind cam ce penalități să ceară în instanță pentru întîrzieri celui care – dacă ar fi rămas chiriaș încă măcar o lună – i-ar fi adus bani fără proces și cheltuială ci și cu plăcere, chiar. Mișcările „de bază" – nu aceste prostii de mahalagiu – s-au făcut însă neverosimil de lent. Abia peste cîteva săptămîni, o arhitectă angajată de „managementul urban" începuse să facă măsurătorile terenului iar, după încă o vreme (să fi fost încă vreo patru-cinci luni !), o echipă de săpători a forat în trei-patru locuri ca să obțină informații de conformația solului pentru studiul geodezic. Și, în fine, într-un tîrziu, o fracțiune dintr-o șatră de țigani, s-a apucat – cu voia „managementului urban", chiar chemată de acesta – să demoleze casa, luînd ce s-a găsit – uși, ferestre, cărămizi, căpriori, grinzi, țiglă, mărunțișuri de toată mîna. Însă mai multe dintre acestea se conservaseră surprinzător de bine și măcar că ar fi putut sluji la o construcție nouă, oricare să fi fost, iar nu zvîrlite de populația oacheșă pe jar, ca lemne de foc. Dar, bineînțeles, pe

„managementul urban“ nu l-a tăiat capul să gîndească această soluție; el optează, simplificator, pentru demolare și punct.

Demolare, uitasem să spun, produsă pe la începutul acestei primăveri. Astăzi, în iunie, după nouă luni, fostul teren cu clădiri este un maidan tipic pentru București, cu un gard aproximativ, pe unde cetățeni de toată mîna, inclusiv unii îmbrăcați bine, pătrund nestingheriți pentru a depozita gunoaie diversificate. „Managementul urban“ a făcut, deci, ca o proprietate definită – mă rog, cu clădiri vechi, dar stabile și apărate de gard solid, umbrite de copaci, azi culcați la pămînt cu buldozerul – să devină un depozit de murdării, dezgustător la vedere și pe care dacă l-ar vedea Sanepidul ar trebui să-l pună pe proprietar să bage mîna adînc în buzunare.

Concluzie preliminară ? Sfaturi greșite, socoteli perdante. Dar unde s-a greșit, de fapt ?

Erorile, în acest caz, sînt multiple. Întîi de toate, investitorul trebuia să-și facă toate socotelile **înainte** de a cumpăra acest teren azvîrlind 140.000 $ (aproape trei miliarde lei, deci !) la un soi de ruletă. Iată, așadar, o concluzie sănătoasă: nu se cumpără terenuri fără un calcul serios și fără analize de investiție fundamentate. Aci, de fapt, trebuia să apară consultantul de plasament. Acesta, întîi și-ntîi, trebuia să-i examineze plătitorului viitoarea proprietate din punct de vedere urbanistic: plan zonal și „de detaliu“ comunicînd regimul de înălțime în mod corect și nu prin mici șmecherii dîmbovițene de genul „e permis parter plus patru dar „aranjăm“ noi să fie mai mult“; plan de utilități și de rețele comunale de apă, gaze, electricitate și canal, spre a nu se afla **după cumpărare** că, de pildă, găsim pe teren conducte de gaze, cămine de apă și altele de acest fel, ce vor complica viața și orice proiect, majorând costurile; raport privitor la vecinătăți, inclusiv o negociere preliminară cu vecinii posesori de imobil cu calcan, unde, probabil, viitoarea construcție ar trebui să se lipească etc.

Însă, cu acestea toate făcute, nu am înaintat decît puțin. Acum, urmează analiza de investiție, cu tot cu variantele ei. De fapt, ce ar trebui să fie aceasta?

O concluzie privind posibilitatea de a **cîștiga bani** după ce s-au cheltuit alții, și nu puțini. Căci dacă „beneficiarul“ ar fi cumpărat terenul spre a-și ridica acolo o vilă de reședință proprie (și atît !) atunci aceasta nu ar mai fi propriu-zis „o investiție“ ci o mică extravaganță de om cu bani, eventual o va- riantă pentru o speculație cu cîștig destul de mic. Practic, consultantul trebuia, chiar și în acest caz, să știe de ce „beneficiarul“ va cumpăra acest teren și ce urmează să întreprindă. Dacă – soluție nerecomandabilă ! – obiectivul ar fi fost mitologica vilă contemporană (azi, oamenii nu mai au case sau reședințe, nici măcar „domenii“, ci vile), atunci consultantul urma să documenteze costurile totale derivate din informații privind poziția și dimensiunile construcției, calitatea finisajelor acesteia, mulțimea de elemente auxiliare, foarte diverse (de felul organizării grădinii, – inclusiv a „curții engleze“ – a

garajului, a porților cu telecomandă electronică dar și încă vreo câteva zeci de „gadget"-uri aparent oarecari dar, în realitate, foarte costisitoare). Ce ar fi rezultat de aici ? După priceperea mea, personagiile contemporane se puteau gîndi la o reședință proprie de cam trei nivele, cu garaje la demisol ori la parter, avînd cu totul o suprafață de maximum 500 de metri pătrați. Ambianță luxoasă, dotări scumpe, numeroase accesorii gen lampioane de grădină și de terase, grilaje diverse, spectaculoase, costuri de cel puțin 750 $-800 $/mp. În total deci cam vreo 400.000 $ pentru construcție plus 140.000 $ preț pentru teren și încă vreo 50-60.000 $ pentru „diverse" studii, (varii proiecte, diferențe cu neputință de anticipat în materie de costuri), în total peste 600.000 $, deci cam 12 miliarde, prețul unei fabrici, chiar două.

Soluție evident extravagantă chiar dacă există astăzi persoane capabile de a susține aceste plăți fără a resimți major o anumită povară . Însă, de obicei, nu acesta este obiectivul stabilit de cumpărătorii „ordinari" de teren. Ei sînt „investitori", adică achiziționează pentru a exploata și, deci, a cîștiga alți bani, mai mulți.

Dar de unde se cîștigau banii mai degrabă în speța ce am examinat ? Bineînțeles că nu din construcția de vilă ultraluxoasă, ce înseamnă doar consum fără măcar siguranța că, dacă poimîine se va vinde, s-ar obține măcar un preț ce amortizează cheltuiala. Un speculator inițial mărunt – ce se recomanda, guraliv, drept nepotul unui potentat „de la guvernare", prin 1998 – arătase mai multă intuiție și, în scurtă vreme ridică – în vecinătatea terenului transformat în maidan – un bloc de birouri de vreo cinci nivele ce s-a închiriat unei agenții de publicitate cu vreo 4.000 de dolari americani lunar, adică vreo 50.000 pe an. Cum terenul nu l-a costat mai mult de 40.000 de dolari iar edificiul – de vreo 700 mp, cu o cheltuială cam de 300 $/mp – nu mai mult de 200.000, rezultă că amortizarea se va face în cinci-șase ani fără cine știe ce riscuri ulterioare. Bineînțeles, acesta este un plasament mediocru dar bine condus și, precum se și observă, destul de convenabil. Alții, pe străzi alăturate, nu au lăsat terenul în paragină și au propus repede – cu o publicitate medie și nu foarte iscusită – un bloc de apartamente „de lux", cu suprafețe de 180-250 mp, clădite „cu banii beneficiarului" prin clasica tehnică evazionistă a „regiei proprii" și, evident, au cîștigat bine „scoțîndu-și banii" și un profit frumușel cam la vremea cînd „managementul urban" supraveghea căruțele ce transportau cărămizi și cercevele din fosta casă dărîmată.

Lentoarea și indecizia sînt boli mortale în investiții și, de altminteri, „cazul" s-a și încheiat dramatic. După vreo doi ani de consiliere a „managementului urban", proprietarul a reușit să vîndă, în fine terenul plin de mizerii cu o sumă apropiată de cea inițială. Dar a pierdut scandalos de mult. Inițial, s-a plătit 140.000 $ plus comisionul către agenția imobiliară, probabil 3 % căci intermediarul este recunoscut pentru servicii mediocre dar fermitate în

a-și obține banii. Vasăzică – un total de 145.000 $. Cum re-vînzarea nu a depășit această cifră, de unde s-a plătit procent către același agent de altădată, rezultă o aparență de soluție mulțumitoare. Dar „investitorul" a pierdut, de fapt, căci dacă suma inițială ar fi fost la bancă, în cont valutar, cu măcar 6 % pe an ca dobîndă, ar fi cîștigat aproape 17.000 $ și nici măcar n-ar fi plătit servicii care, în loc să-l lumineze, l-au încurcat iremediabil. Admițînd că ar fi cumpărat chiar, legat la ochi fiind, era de preferat să lase casele în funcțiune pînă la o decizie pragmatică și să perceapă chirie pentru depozit (vreo 300 $/lunar, id est 3.600 $ anual, adică 7.200 $ în doi ani), cîștigînd măcar „ceva". Nu mai spun că la demolare măcar 7-800 $ se puteau obține din materiale, unele de-a dreptul perfecte căci, spre a da un exemplu, cărămida, datînd din 1912, cu ștampilă în chirilică (probabil import bulgăresc !) era uimitor de solidă, curată și aspectuoasă, cum numai în palatele de prin 1880-1890 am mai găsit.

Oare vreuna din aceste propoziționi o fi trecut prin mintea „managementului urban" ? Răspunsul este că „nici pomeneală" dar, mai mult ca sigur că nici măcar „beneficiarul" nu s-a gîndit la acestea, ca să ceară servicii nu vătășie.

„Cum e turcul și pistolul" ! Dar e păcat de bani, de stricăciunile fără rost și, de fapt, de aerul dezagreabil de risipă nesimțitoare ce aduce o amărăciune fără cuvinte.

„CASA LUX" nr. 6,7/2000

„POVESTITORII MAGICI"
O patologie a publicității imobiliare

Cine urmărește anunțurile imobiliare de mică-publicitate ce apar în ziare și în publicații de specialitate, este de îndată frapat prin imaginea de diversitate și de calitate înaltă ce se sugerează. Publicitatea ce evocă vânzări de „vile" (**iarba fiarelor** în România, țară săracă dar visătoare), de „case boierești", de „vile luxoase, la cheie" unde obișnuite sunt „livingul" enorm, „termopanele" (noul mit al vremurilor noi), piscina, crama și băile cu „jacuzzi" răsare de pretutindeni și populează imaginarul colectiv cu fantasme ale bogăției ce se întipăresc adînc și lucrează pătrunzător în timp.

Însă, de obicei, acestea aparțin unei suprarealități evidente căci, la o confruntare directă, „pe teren", datele problemei se modifică radical, așezîndu-se acolo unde le este locul. Când nu sunt mică șmecherie publicitară, împănată cu mitologii atractive ce se destramă la simpla comparație cu realitatea, astfel de imagini paradiziace traduc și intenția de fraudă, ascunzând adesea informații ce sunt esențiale.

Dar, din păcate pentru **povestitorii magici** din imobiliar legendele lor trăiesc cam cât un fulg de zăpadă. Și de ce aceasta? Fiindcă, întâi de toate,

acesta e un domeniu de precizie, ce nu suportă interpretări. Un „living" descris a avea 80 de metri pătrați nu rămâne doar în „poveste" ci se verifică prin ruletă. O „casă boierească bine întreținută", dar cu vechime de peste un secol, îți vorbește, deîndată ce se coboară în subsol și se contemplă fundația, iar când se urcă la etaj, se încearcă „tăria" planșeului prin sărituri gimnastice, care produc zgomot înfundat și trosnituri de lemn bătrân și mișcări elastice, ce ne arată că o consolidare ce va costa mult este imperativă. Acestea când din pereți nu se cască lugubru țevăria spartă, ce datează de pe când era bunica fată. În imobiliar, totul se verifică aproape matematic și nu lasă locul liber pentru „opinii" și „puncte de vedere".

O casă este, de regulă, sinceră și nu-i nevoie de prea multă isteține ca să se compare versiunea publicitară a ei cu realitatea brută. Abia apoi intervine consultantul de proprietate ce ar putea, dacă, totuși, ansamblul nu-i de tot compromis, să „lege" informațiile parțiale și să explice costurile de final, ce formează în fapt „prețul". Dar, încă o dată, publicitatea fantasmatică proliferează și încurcă, practic, o piață care este și așa suficient de incongruentă și abia în formare.

Iată de altminteri câteva spețe, spre a se înțelege cam ce categorii de „povestitori" ne întâmpină aici.

O doamnă ce locuiește aproape de Piața Dorobanți dar pe o străduță aglomerată de mașini, într-o clădire cu pereții de cărămidă netencuiți ca și cum ar fi suspendat șantierul fiindcă nu i-a plătit pe muncitori, venise prin '95 să vândă această să-i zicem „casă", cerând 250.000 $ ceea ce evident că a părut o glumă cam nereușită.

Totuși, matroana a persistat făcând publicitate stăruitoare și agresivă și prezentând telefonic proprietatea în culori foarte îmbietoare. Argumentele ei ar consta în „pivnița mare și pivnița mică", de fapt două încăperi obscure, pline de păianjeni și invadate de un miros greu de mormânt, aflate amândouă la subsol. Și în mai ce anume? În cele două camere „cu glass-wand" de la parter, de fapt o singură cameră mai măricică, despărțită de o ușă lată cu geam ordinar. Și încă: mansarda cu 3 camere, baie și... pod, de fapt un pod mare cu 3 chichinețe cu dimensiune de ladă militară, fiecare botezată „cameră". „Etajul nu are încălzire" – zice matroana când se intră în detalii – dar aceasta nu-i o defecțiune căci are parchet". Parchetul dateză evident de când s-a ridicat casa, adică din vremea domniei regelui Ferdinand; vreo câteva generații și-au întipărit în el mișcările zilnice ale tălpilor. Dar scara către etaj? „Scara – zice matroana – este exterioară, știți, ca-n filmele englezești". Bineînțeles că scara „ca-n filmele englezești" nu este, în realitate, decât o sinistră însăilare de genul scărilor de incendiu, primejdioasă pentru călcătură nu doar iarna, când se umple de gheață. Iată, deci, datele problemei: o ficțiune de la un capăt la altul.

Dar dacă această atitudine „comercială" ar constitui o bizarerie de natura psihologiei abisale (căci, deh, nimeni nu e perfect...) s-ar putea trata drept excepția ce confirmă regula și ar înceta disertația. Însă, din nefericire cazul nu este rar ci mai degrabă se întinde ca o maladie ce se manifestă cu accese de delir colectiv. Variantele nu-s puține.

Un vânzător de teren, ce se situează undeva în cartierul Băneasa, își prezintă propunerea în mod organizat, clar și încurajator. Vocea amabilă și tonul îmbietor, precum și legenda ce spune că îi trebuie bani de urgență pentru un tratament medical scump pot înșela pe „risipitorii" filotimi și neglijenți; sângele rece i se manifestă constant, inclusiv atunci când se invocă „utilitățile". Adică, pe scurt, „unde se găsesc canalizarea, apa și gazele?" – întreabă cumpărătorul curios, dar temător. „Chiar lângă teren!" – răspunde calm și cu siguranță de sine domnul ce vinde ca să se caute de sănătate. Dar, la o cercetare sumară, se bagă de seamă că, de fapt, canalizarea trece pe departe, printr-un cartier ce se ridică la multe sute de metri, iar gazele alimentează într-adevăr fabrica situată în zonă, dar depărtișor. Fabulație ce se înlătură doar când se întreabă și se ajunge „la temă" și dacă se știe ce să se întrebe.

O altă doamnă, ce vorbește pe nas cu tonuri fornăitoare din Connecticut – căci vine evident din America să vândă o casă redobândită în România – își prezintă „vila" ce stă să se dărâme într-o manieră lipsită de înfloriturI, iar pe chiriașii ce îi ocupă „încă" proprietatea ca pe niște personagii cooperante ce abia așteaptă să se mute! Dar cumpărătorul, când dorește să viziteze „vila" în ruină, află niște fiare cu ochii înroșiți și scoși din orbite de furie, ce agită toporul pentru spart lemne de foc – fiindcă „vila" contemporană cu Carol I, se încălzește cu sobe de tuci, iar mesajele de „cooperare" se traduc printr-o coasă atârnată lângă intrare pe dinăuntru.

Cred că era prin 1994, când o cunoștință m-a rugat să vedem împreună o casă nouă, foarte arătoasă și care se vindea „la un preț bun". Prețul nu era „bun", era neverosimil de mic, iar vânzătorii, niște personagii cu aspect de lăutari mexicani buni de gură – tot ce poate fi mai semnificativ în materie de escrocherii. De fapt, un grup ce s-a îmbogățit ulterior din astfel de „construcții" ochioase și înălțate la repezeală voia să vândă „urgent" o casă de mari dimensiuni, cu „living" de 80 de metri și pardosit cu marmură, procurată la vreme de noapte de la Casa Poporului, dar fără nici o grindă, fără „structură", fără „planuri" și cu un etaj ce părea a fi doar butaforie. O secundă am ezitat să mă sprijin de zid la gândul că întreaga clădire o va lua din loc. Inutil să precizez cât de paradisiace erau culorile ce prezentau telegrafic „chilipirul" și cât de ri- guros „fraudată" era „cartea construcției", ce înfățișa scriptic un adevărat bunker militar.

Ingenioase sau nu, multe din aceste fabulații frapează prin caracterul lor inutil. Când nu sunt expresia unei conduite maniace, de șnapan incorigi-

bil ce se crede „dăștept“, acestea formează stratul neserios și fraudator din constituția acestei populații care „încearcă dacă se prinde“.

Vânzarea cu ocaua mică n-a dispărut, din păcate, nici în vremea lui Cuza ci s-a dezvoltat ulterior iar azi a luat într-adevăr un aspect patologic. Ce este, însă, de făcut? Soluția este la îndemână: o minimă atenție și o atitudine rezervată, căci a cumpăra este un act de voință și nimeni nu ne ia banii din buzunar cu forța.

„CASA LUX“ nr. 12/2001

JOCUL LA RULETĂ
O patologie a „prețului de monopol“

Deși presupune mecanisme speciale și proceduri codificate, orice vînzare imobiliară este un act pur și simplu comercial, ce se definitivează cînd părțile cad de acord și una dintre acestea plătește un preț. Fapt elementar, însă până a se ajunge aici, se bate, cum se zice, „cale lungă“, situațiile senine fiind de obicei excepții. Mulți dintre cei ce vînd, greșesc inițial „ținînd la preț“ și sfîrșesc prin a vinde „prost“, adică sub media pieții dar acest gest greșit se datorează, de regulă, orientării deficitare și unei încăpățînării de ignorant care nu raționează calm ci are numai trebuințe. De fapt, mulți vînzători se comportă de parcă oferta lor este unică și cumpărătorul nu ar avea alternativă, fiind obligat să dea cît i se cere fără a comenta. În aceste cazuri, prețul nu se formează „după piață“ ci după nevoie și adesea auzi pe cîte cineva cum își socotește destinația banilor pe care nu i-a luat dar îi repartizează: vînzătorul, deci, nu „își face prețul după context ci după cît îi trebuie ca să se descurce ori să se căpătuiască. El nutrește, în realitate, o mentalitate de monopolist.

Acest mod de a gîndi se reflectă în nenumărate anunțuri publicitatare pentru vînzări ce se întîlnesc frecvent în presă și, uneori, pe panouri. Un mic studiu cu exemplificări ne clarifică și arată idei adeseori halucinante, ce „strică piața“ și defavorizează și pe ofertant care, dacă va vinde, va vinde tîrziu și cu pierderi.

Un cetățean bun de gură propune două proprietăți lîngă București, arătînd direcția astfel: „spre Chitila, după pădurea Rîioasa“, de fapt un sat pierdut pe cîmp, **după** Chitila și dincolo de Tărtășești. Mica șmecherie geografică arată, de fapt, disperarea celui ce vinde de vreo doi ani și nu găsește nici măcar un vizitator. Și de ce ? Evident, datorită pretențiilor absurde. El vinde un teren de vreo 6.000 mp cu 3 $/mp, dar nu știe dacă acesta este sau nu construibil; terenul se află, desigur, în cîmp, fiind aproape cert arabil. Preț halucinant: în satele din sud prețul pe metru/pătrat este, în localitate, de maximum 0,8-1 $, iar **un hectar** de teren arabil se cumpără cu 80-120 $/hectarul !! Același ins cu logoree propune și o casă în aceiași regiune: 15.000 $ în total, căci pe

lîngă casă (care însă nu are nici măcar bucătărie, iar „toaleta" este în pădure, bineînțeles) mai are și circa 4.500 de metri plantați cu niște pomi fructiferi. De regulă, o casă țărănească se vinde cu 80-120 de milioane, dacă este ceea ce se cheamă „o gospodărie socotită", altfel prețul este la jumătate, uneori chiar mai mic, deci – traducînd în dolarii visați de cetățean – de la 2.000 $ la maximum 6.000 $. Iată deci, „prețul" lui – de cîteva ori mai mult, și vorba adagiului, „prost și fără rost". Nu va vinde categoric în următorii zece ani.

Altcineva propune o „casă bătrînească" la Cornu, lîngă Breaza, avînd trei camere și prispă și, cu mare precizie, 1.123 mp de teren. Gaze, canalizare – „în poartă" (formulă eufemistică pentru a spune că nu există, abătînd o clipă atenția cumpărătorului de la cheltuilile presupuse de instalarea ulterioară a acestor utilități). Preț „clasic": 11.000 $, adică, practic, 10 $/mp, căci „casa bătrînească" nu știu la ce o folosi. Dar în Provița terenul se vinde cu de 5 ori mai puțin iar în Breaza la jumătate. Concluzie ? Preț aberant.

Un vînzător din Cîmpina descrie în acest fel nostim o casă de „patru plus șapte camere" (aproape hotel !): „sînt 2 corpuri de casă: un corp cu 7 camere mari /../ al doilea corp, cu 4 camere **neterminate**, cu beton pe jos, dar sclivisit, **cu magazie și coteț**". Casa cu 11 camere dintre care cîteva neterminate dar cu beton „sclivisit" (atenție la formularea atentă: adică nu e beton „prost", zgrunțuros, ci „sclivisit" !) și cu coteț costă 600 de milioane, adică vreo 30.000 $. Exclus ! Dar retorica merge înainte.

Mulți nu au nici măcar lucrări începute dar, precizînd că „se poate face" su- gerează că pun la socoteală inclusiv această posibilitate. Tot în Cîmpina, pe un teren de 1.000 mp (valoarea lui – cam 5.000 $ maximum, dacă însă ar fi neconstruit) – un cetățean vinde o casă „începută" formată din: „o cameră, o cămară și un beci „folosit ca bucătărie". Gaze și canalizare există, dar, desigur, „la poartă". Preț ? 250 de milioane, adică vreo 12.000 $. Dar cu 12.000 $ cumpărăm o casă în funcțiune în Breaza și ne mai rămîn bani ca să bem un șpriț în grădină, de bucurie.

Doctrina lui „se poate face" atinge superlativul cu ocazia unei propuneri de vînzare a unui „apartament în vilă" la Bușteni. Acesta are „două camere", nu are baie „dar se poate face". Preț ? 10.000 USD, exact cît am plăti – dacă facem eforturi de documentare – pentru o căsuță cu tot ce îi trebuie dar și cu o grădiniță în jur.

Recent, apariția așa-numitelor „zone defavorizate" a născut și alt gen de iluzii. Unii cred că acestea – conținînd teoretic „facilități fiscale" și alte astfel de himere dezgustătoare – ar face să crească prețurile în imobiliar căci „investitorii" ar urma să dea buzna în asemenea regiuni. Eroare capitală ! Dar, cu toate acestea, oferta s-a alterat, umflînd prețurile ca mustul dat în clocot. În Motru, un deștept speculant oferă terenuri cu 400.000 lei/mp (cam 20 $) și „spații de producție" (de fapt niște hale dezafectate cu 2.300.000 lei/mp de construcție, deci cam vreo 110 $/mp. Eroare ! căci dacă, în absolut, o hală

ori un depozit cu 110 $/mp ar mai fi de discutat, în realitate nu ai practic ce să faci cu ele dacă treci și peste incovenientul că „o hală e o hală", deci peste 500 mp, poate chiar 1.000, solicitînd plată mare inițială.

Fără nici o îndoială, patologia „prețurilor de monopol" are spe- cimene numeroase și uneori chiar amuzante dacă nu ar influența, cu sumele halucinogene, și pe alți visători care, dacă nu cîștigă la jocul Bingo, vor să cîștige averi din orice fel de vînzare. De fapt, ideea fundamentală este simplă: vînzătorul „de monopol" se socotește „deștept" (boală națională căci, vorba lui Camil Petrescu, „românii e deștepți"), iar cel ce îi va plăti cît cere se vede treaba că e un „prost" dar bineînțeles, „un prost cu bani". Din păcate, cumpărătorii nu sînt așa decît în aceste halucinații obținute fără opiu.

• • •

La o prea repede privire s-ar zice că greșesc în mod nechibzuit „sărăntocii" ce vînd „mărunțișuri" ca să supraviețuiască și care, deci, „țin la preț" fiindcă ar fi în necaz. „Boierimea" deținătoare de palate ar gîndi mai corect și mai senin și ar ști cum se vinde, bine, o vilă. Dar ce ar fi, de fapt, aceasta?

Ceea ce, în limbaj românesc, se cheamă „vilă" (într-o formulă nediscriminată, fără a se defini cum se cade această noțiune), cuprinde, în realitate, pe nivelul de preț cel mai ridicat, categoria denumită, în Occident, „imobil de prestigiu". Sînt de obicei edificii impunătoare, ce evidențiază personalitate imobiliară, „amprentă" de stil, și constituie adeseori un reper urban. În București, acestea traduc ceea ce se cheamă „casa boierească", în realitate o mixtură de palat neo-clasic de inspirație franceză și o contribuție de neo-românesc conceput de Ion Mincu ori de arhitecți din școala lui. Sînt, fără îndoială, clădiri armonioase, splendide ca aspect atunci cînd sînt bine conservate, ce ar merita să se utilizeze de către proprietari adevărați.

Din păcate, cele mai multe s-au utilizat drept imobile cu caracter administrativ, naționalizate fiind ori donate de către proprietari prin documente de donație ce nu se mai respectă azi (cazul „Casa Vernescu") și care, de fapt, ar trebui să devină caduce. Arareori acestea se conservă corespunzător iar cînd se redobîndesc, așteaptă să primească în curînd un nou stăpîn care, avînd capacitatea de a le înnoi, le va da mîine o nouă viață, binemeritată. Fapt este că acest proces, ce privește **renașterea casei boierești**, este în mișcare și se va dezvolta corespunzător, reorganizînd cu probabilitate înfățișarea orașului tradițional. De regulă, acestea sînt clădiri scumpe, situate pe bulevarde cu notorietate ce constituie „o adresă", iar prețuri de mai mult de un milion de dolari americani sînt curente. Aceasta – pînă ieri, căci dacă într-adevăr (ceea ce astăzi nu se cunoaște precis) dispozițiile Legii 10/2001, privind „retrocedările" vor avea ca termen final data de 15 august, atunci piața imobiliară va suferi corecții, nu însă extrem de furtunoase în acest gen de tranzacționări. Fluctuații mari, în felul unor scăderi brutale de preț, nu se estimează în imediat căci, procen-

tual, casele boierești „retrocedabile" nu sînt majoritatea dar o **creștere de ofertă** va fi indiscutabil. De altminteri, „investitorii" adevărați manifestă azi o atitudine rezervată și cumpără doar ceea ce merită și nu va putea scădea, ca preț, mai mult de 12-15 % (procent posibil, dar nu probabil) în vreme ce vînzătorii, adesea excitați de perspectiva procurării unei averi ce constituie, peste tot în lume, „bani", plusează fără rost și vor sfîrși prin a pierde pe ansamblu, reușind să vîndă mai tîrziu decît ar trebui și încă la prețuri complet nesatisfăcătoare.

În această ordine de idei, voi spune ceea ce am spus, de altminteri, în mod constant: formarea **corectă** a prețului față de nivelul „fezabil" al tranzacției posibile este cheia afacerii pentru cumpărător. În 1998, pe piața bucureșteană a apărut o proprietate excepțional de bine constituită, pentru care inițial s-au cerut două milioane de dolari. Prin raport la alternative, propunerea nu părea cu totul aberantă (dar era categoric excesivă), mai ales că anterior cea mai reprezentativă clădire de acest tip (un palat cu tradiție, acum „Institutul Cervantes") se putuse tranzacționa, cred, la 1,2 milioane de dolari. Acum, proprietarul propunea un edificiu impunător, cu vreo 40 de încăperi, „marcat" stilistic (un neo-românesc adaptat), așezat pe un teren de mai bine de 1.500 mp într-o arie tradițională și ultracentrală. Dar, în orice caz, prețul inițial depășea vizibil termenii normali, indiferent de caracterul de unicat și de poziția singulară pe o piață fără alternative. Vînzarea nu „a mers"! Doi ani mai tîrziu, prețul era înjumătățit iar în primăvara anului trecut o ofertă de 850.000 USD a fost respinsă net și decis. Astăzi, propunerea de preț este nu mai mare de 750.000 $ și cred că, dacă i s-ar propune o scădere de încă 10 % față de această cotă, proprietarul s-ar hotărî să vîndă, în sfîrșit.

Iată, deci, o eroare evidentă dar întrebarea este, în definitiv: „unde s-a greșit?" Indiscutabil, în stabilirea „metafizică" a unui preț fix. Mulți vînzători, ce se trezesc cu proprietăți ce nu s-au dobîndit prin efort direct, și care, deci, nu au „simțul banului" și prețul lui moral, socotesc prețul după nevoi colaterale, voind să mulțumească pe toată lumea și să rămînă și el cu o sumă „frumușică", în realitate exorbitantă. Raționamentul acestora sună astfel: „îi voi da vreo sută-două de mii (de dolari!) lui tanti cutare, vreo cinzeci de mii nepoatei de la Paris și șaptezeci avocatului cutărică, prieten drag și solidar, iar pentru mine să rămînă restul, că știu eu ce să fac cu el". Din păcate, acest „rest" se diminuează brutal dacă socotelile nu se fac bine și realist iar pierderile nu sînt întotdeauna rezultate numai din diferențe „neprimite" ci și din cîștiguri posibile dar nerealizate.

În fapt, dacă la data „primei strigări", cînd se cereau două milioane de dolari (preț de reședință londoneză pentru vedete internaționale, cu bani mulți) s-ar fi propus măcar jumătate, dacă nu chiar ceva mai puțin, vînzarea se făcea într-o lună-două, poate chiar mai repede, și apoi distribuția sumei primite se putea investi rapid și inteligent. Dacă numai 600.000 de dolari ar

fi fost plasați într-un mic bloc de birouri ce putea aduce fără dificultăți circa 10-12.000 $ lunar, profitul anual ar fi fost cam de 20 %, traducîndu-se în realitate într-un cîștig pe 3 ani de aproape 400.000 $ (pierduți, căci nici astăzi vînzarea nu-i făcută).

Aceste cifre fac să viseze în roz pe orice salariat dar aici sîntem în domeniul „afacerilor mari", ce trebuie tratate „la rece" și lucid. Orice zi pierdută în materie de proprietăți „speciale" echivalează cu pierdere de bani iar piața nu ne așteaptă pe noi și se „mișcă" și ea, după reguli ce adesea nu sînt de tot previzibile.

Iată, deci, concluzia trebuitoare pentru proprietarii visători și cu multă fantezie: „prețul" nu există în sine, el rezultă din conjuncturile pieții iar dacă socotelile de azi includ și plasamentele corespunzătoare de viitor apropiat și mediu, atunci vindeți fără remușcări. Calculați totul ca afacere, iar dacă ocazia „bună" se pierde, este posibil, ca în orice afacere condusă rău, să se piardă și mai mult, uneori enervant și stînjenitor.

„De ce se vînd casele la jumătate de preț ?"

– epilog la un eseu de patologie imobiliară –

Conversînd deunăzi cu o doamnă care îmi citise, în America, cîteva foiletoane din „CASA LUX" despre prețurile formate alandala de vînzătorii de case, am auzit-o spunîndu-mi cu humor: „Ei, nu o fi chiar așa. Mai exagerează omul dar nu așa cum prezinți situația dumneata. Probabil ți-o fi plăcut să faci un eseu literar și te-o fi luat, ca scriitor, condeiul pe dinainte. Ai dovezi că faptele sînt cum le prezinți ?" Din nefericire, dovezile sînt numeroase și concluziile ce am extras anterior pornesc dintr-o realitate îndeajuns de șocantă. Iată, de altminteri, cîteva mostre ce mă confirmă, vai, întrutotul.

Un proprietar ce deține o căsuță pe o stradă pavată cu piatră de rîu dar situată lîngă Piața Victoriei cerea, prin mai în acest an, 60.000 $ „în mînă" dar patru luni mai tîrziu începea să se trezească la realitate, solicitînd doar 50.000 $ și aceia „negociabili"; o scădere de 15 % în cinci luni, cam trei procente pe lună.

Undeva, pe lîngă Bd. Barbu Văcărescu o „construcție nouă" dar ne- isprăvită ar fi costat, la începutul lui 1999 cam 120.000 $ dar în octombrie 2000 „prețul exact" scăzuse dramatic pînă la 70.000 $ (deci cam vreo 45 de procente). Astăzi, cînd nu s-a vîndut, bineînțeles, nu se cere decît 55.000 $ și această sumă rostită în șoaptă.

În februarie 2000, o casă respectabilă, ridicată în 1930, destul de „frumușică" prin renovare iscusită, ar fi costat, conform vînzătorului, 150.000 $ dar în această toamnă pretențiile scăzuseră dras-

tic pînă la 65.000 $ (o scădere de aproape 60 %, deci cam 3 procente lunar). În doar patru luni, în acest an, vînzătorul unei căsuțe de pe lîngă Piața Iancului a scăzut prețul de la 70.000 $ la 55.000 $, adică 20 %, 5 procente pe lună.

O scădere de peste 45 % (adică de la 150.000 $ în iunie 1999 la 80.000 $, în ianuarie 2000) în numai șapte luni, înregistra și prețul unei proprietăți micuțe, din aria Tunari.

În doar trei luni, o vînzare avînd ca obiectiv o casă din str. Caracaș, ar fi scăzut, ca preț, de la 75.000 $ la 50.000 $, deci cu o treime, cam 10 procente lunar.

Mai mult de un sfert din preț, în doar șapte luni, pierduse și un imobil, destul de atractiv, de pe lîngă Gara de Nord. Cam 45 % a cedat din preț, dar între decembrie 1998 și noiembrie 2001, și un vînzător al unei case din zona Grivița-Titulescu.

Cea mai spectaculoasă „cedare" înregistrează vînzătorul unei case de pe str. Sf. Maria care în septembrie 2001 se vindea la 150.000 $ dar o lună mai tîrziu, în octombrie, costa doar 85.000 $, adică vreo 45 % în 30 de zile, cam 1,5 procente pe zi. Caz bizar, comparabil, ca diferență de preț în absolut, cu o altă clădire de pe str. Cașin al cărei preț a scăzut de la 140.000 $ la 85.000 $ dar în decurs de 24 de luni. O bizarerie o reprezintă și diferența de 70.000 $ (de la 120.000 $ la 52.000 $, o scădere de peste 65 %) în doar 5 luni, în acest an, pentru o căsuță de pe lîngă Hala Traian.

Descrise în acest fel, fluctuațiile evidențiate ne par a fi comice și configurează un gen de mentalități caragialești, unde proprietarul închipuit ori viclean crede inițial că se pricopsește rapid spre a se convinge, după o vreme, că a greșit și cedează. De fapt, originea acestei atitudini este simplă, arătînd o carență de natură psihologică, unde încap atît lăcomie fără suport, irealism și calcul absurd dar și sentimentul că vînzătorul e „deștept" și va găsi, cu siguranță, un „neglijent" (de fapt, un idiot) cu bani care să-i risipească fără măsură.

Evident, erorile de preț se răzbună și aceasta nu strictamente fiindcă se pierd bani ce nu se încasează la timp ci și prin „demonetizarea" unei oferte. Cînd aceasta staționează mult pe o piață unde noutățile erau, pînă recent, nu chiar atît de numeroase, apar presupunerile negative, supozițiile catastrofice și comentariile în doi peri. Să fie un an de cînd, examinînd cu un cumpărător ce îmi este apropiat mai multe zeci de clădiri ce se vindeau la acea dată, acesta – un cunoscător dotat și perspicace al moravurilor imobiliare de la noi – îmi arătase cu degetul vreo cîteva, zicînd: „Ei, bine, asta, asta și asta nici nu mă interesează. Sînt pe piață de multă vreme și or

avea ele ceva: fie acte aiuristice de proprietate, ceva vicii ascunse ori se dărîmă peste tine după ce o cumperi. Faptul că a scăzut prețul față de ceea ce știam, mă confirmă: se grăbește să scape de ea". Aceste concluzii trebuie luate în seamă, căci așa gîndesc nu puțini din cei ce vor să cumpere inteligent, plătind nu pentru chilipir ci, pur și simplu, „prețul corect". Dar, din păcate, adeseori vînzătorii nu-i ajută și nu se ajută nici măcar pe ei înșiși.

„CASA LUX" nr. 9/2000; 6/2001; 12/2001

„SINDROMUL CUTIEI DE CHIBRIT"
O patologie a proprietății

Deunăzi, am observat pe o stradă foarte boierească din mijlocul Bucureștilor, o clădire înfățișătoare cu parter și două etaje, între care al doilea – de o înălțime ceva mai redusă decît dimensiunea curentă. Aspect de pătrat neomodern, proporții bine găsite, ferestre lipsite de „stîlpișorii" aproape generalizați în acest oraș hibrid și cu stil de „coruptelă", în totul o imagine severă dar armonioasă. Șapte-opt aparate de aer condiționat, distribuite în exterior cam la toate nivelurile și țintuite bine de pereți, arată o anumită înlesnire a celor ce locuiesc această casă, ridicată prin anii '30, dacă ne orientăm după nota de arhitectură.

Însă un element nou îi strică „fasonul" în mod vădit; chiar privită la repezeală și fără cine știe ce analiză, clădirea se dovedește „bălțată", urîtă la vedere, neisprăvită. Cele două etaje au fațada zugrăvită într-un galben închis, cu vopseaua parțial descojită dar „naturală", arătînd o casă veche, cu istorie și tradiție, „frumoasă" fiindcă este naturală și posibil omogenă. Dacă și parterul s-ar fi prezentat la fel, concluzia ar fi fost pozitivă, evidențiind o clădire „de o anumită vîrstă" dar demnă și echilibrată. Însă fațada corespunzătoare parterului este zugrăvită recent cu o peliculă, într-un galben criant, de humă, în tradiția ICRAL, delimitată atent la partea superioară spre a se subînțelege că doar proprietarul acestei părți din întreg și-a renovat proprietatea nu și ceilalți.

Observînd cu atenție nu doar execuția ci, mai degrabă, semnificația ei simbolică, am înțeles, de fapt, ce omoară viața noastră orășenească azi. Este un pseudo – instinct al proprietății, de fapt o patologie a proprietății, consecința înțelegerii sociale greșite și a unui gen de individualism stupid.

Noi sîntem revoltați că amărîții de căței „maidanezi" – care își definesc, cu fidelitate, teritoriul și îl apără – „strică" liniștea citadină și, uneori, pantalonii vreunui neavenit dar nu ne deranjează atitudinea de „proprietar" descrisă cu cîteva fraze mai înainte. Aceasta ni se pare legitimă dar, din păcate, este mai rea decît așa-zisa agresivitate de „maidanez". Căci, de fapt, ce înseamnă aceasta ? Omul vrea să-și definească „bunul" lui indiferent dacă strică pe al

altcuiva. Și strică: strada, orașul, imaginea publică sînt bunuri cetățenești, „proprietate" derivată ce se strică prin afirmarea agresivă a proprietății în folos strict personal.

Apoi, aceasta arată un mod primitiv, aproape paleolitic, de a înțelege proprietatea: omul, ca și în epoca pietrei, vrea **să se vadă** că „de aici pînă aici" teritoriul este al lui și „conform" principiilor românești de „neo-proprietate", **fac ce poftesc în proprietatea mea**.

De aici derivă lipsa de comunicare cu vecinii, adică inaptitudinea de a înțelege încadrarea proprietății „proprii" în proprietatea comună și în cea „comunală".

Proprietarul zugrăvitor violent de parter vrea să se vadă „cît este al lui" dar nu s-a gîndit să refacă **în comun** întreaga fațadă împreună cu ceilalți doi-trei vecini **din același** imobil.

Și, de fapt, cît i-ar fi costat să se exprime civilizat din punct de vedere al vieții urbane colective ? Judecînd după abundența de aparate exterioare de aer condiționat, ce împînzesc întreaga fațadă, costurile de zugrăveală ar fi fost un fleac pe lîngă toată averea. Lipsește, însă, spiritul agregat, conștiința **adevărată** de proprietar. Din acest punct de vedere barbarul din zone rezidențiale este din aceiași făină ca barbarul de cartier, deși prejudecata curentă îl satanizează mai cu seamă pe acesta de pe urmă, care nu este defel vreun sfînt neprihănit.

În cartierele urîte de pe la marginea orașelor, oamenii locului azvîrl adeseori de la ferestre pungi cu resturi menajere pe care, de lene ori din necuviință, nu se deranjează să le depună la pubelă, coborînd, în acest scop, șase-șapte etaje. Ei preferă să populeze împrejurimile blocurilor de locuit cu astfel de reziduuri ce accentuează zilnic mizeria generală, căci nicăieri nu se găsesc „oamenii invizibili" care să repare urmările barbariei și lipsei de bun-simț. De ce procedează acești cetățeni în acest fel și strică, deci, orașul ? Deoarece **proprietatea lor** (de care sînt, adeseori, foarte mîndri) se termină la ușa de la intrarea în apartament. Acesta este **sindromul cutiei de chibrit**. Omul, considerîndu-se proprietar pe micul lui spațiu dobîndit aproape pe degeaba de la un „stat" iresponsabil, ce și-a permis hemoragii de proprietate ce nu se vor ierta, nu consideră că responsabilitățile lui privesc scările de acces în clădire, „părțile comune", adeseori împrejmuirile.

Un cunoscut, care trăiește în Germania, a dorit să cumpere un apartament în Constanța și a și vizitat vreo cîteva blocuri de locuințe de unde a ieșit de fiecare dată năuc. De la intrarea în clădire (prin uși ruginite cu sticlă spartă) pînă la ușa apartamentului căutat, pretutindeni o mizerie de „Curte a miracolelor", ce nu o mai descriu căci se cunoaște din păcate prea bine și aproape s-a generalizat. „La noi – zice **neamțul** – scările au mochetă, sînt zugrăvite curat, ferestrele sînt înzestrate cu perdelușe iar proprietarii îngrijesc ghivecele

cu flori de diferite dimensiuni pe care nu le sustrage nimeni". Evident, așa și este normal, căci aceia, „nemții" adică, sînt proprietari adevărați și nu **făcuți**.

Din acest punct de vedere, nu-i de mirare ceea ce se observă prin București aproape peste tot locul. Curți mizere, unde zac, în straturi geologice adăugate, frunzele căzute în ultimele decenii, copăcei cu ramuri uscate, ziduri cu tencuială căzută ce exhibă vederea cărămizilor, garduri cu mici grilaje de metal îngreunate de praful depus și întărit în bolovani de decenii, poteci de ciment unde încă aflăm urmele noroiului de mai an. Și toate acestea – împrejurul unor clădiri „de proprietari". Explicația curentă e „lipsa de bani", adică „sărăcia populației". Dar ștersul noroaielor antediluviene de pe potecile de ciment și de pe grilajele de gard nu costă bani după cum nu costă nimic îngrijirea copacilor din curți și măturatul micilor grădini de pe lîngă case. Or fi „săraci" acești proprietari – între care unii locuiesc în spații ce valorează peste un miliard de lei – dar eu am văzut „săraci" îmbrăcați în haine modeste dar spălate frumos și prezentîndu-se curat și nemirositor.

Adevărul este, deci, altul: aceștia sînt proprietari „făcuți", militanți oratorici ai proprietății, care nu se deosebesc cu nimic de lumpen – proletariatul din ghettourile de la periferie, îmbolnăviți cu toții de „sindromul cutiei de chibrit". „Proprietatea" lor înseamnă spațiul unde dorm, mănîncă și privesc la televizor (ca să cîștige); în afara acestuia nu există nimic. Scările de bloc, „palierele", curțile, gardurile, fațadele de clădiri, strada însăși, orașul ? Acestea sînt, vorba unui intelectual, „ale lui Tata – mare din groapă"!

Un alt intelectual îmi explica, doct, că aceștia sînt „țăranii ajunși la oraș, cu toate obiceiurile lor respingătoare, căci țăranul – după cum știe – n-are apă curentă în casă iar WC-ul este, pardon, în curte". Din păcate, și acest intelectual – ca și alții de seama lui, care au „păreri" dar nu știu în realitate nimic – greșește capital. „La țară", obiceiurile sînt complet diferite față de ce crede acesta și față de ceea ce fac „proprietarii" orășeni. Oamenii locului greblează pămîntul de pe lîngă casă, zugrăvesc casele, cu var, matematic înainte de Paști, îngrijesc florile și zarzavaturile, ung gardurile cu ulei ars sau cu vopsea, sapă șanțurile de pe lîngă șosele, tratează „proprietatea" ca pe o proprietate.

Instinctul proprietății adevărate – care obligatoriu are și o componentă „comunală" – nu s-a denaturat chiar într-atît pe cît se spune. Prin anii '70, cînd statul considera terenul de construcție ca fiind proprietatea lui, cine voia să-și construiască o casă în mediul rural primea în folosință o parcelă unde omul clădea. Dar nici un minut, el nu considera fîșia de pămînt cu **regim ambiguu** altfel decît ca pe o proprietate **de fapt**, pe care o și îngrijea după cuviință, chiar dacă aceasta nu figura, în scripte, ca fiind „a lui".

Evident, cine gîndește fatalist și descriptiv zice că moravurile s-au degradat și lumea se strică și că, deci, nu-i nimic de făcut. Dar realitatea nu este strictamente aceasta. De fapt, originea acestor fenomene degenerative stă în tratamentul retoric și iresponsabil al proprietății, din oratoria politicianistă pe

această temă. De zece ani încoace, proprietatea imobiliară a fost „atribuită" și văzută de beneficiari ca un cadou și nu cîștigată prin efort, ceea ce ar genera aprecierea acesteia și înzestrarea ei cu o valoare adevărată. Retorica de partid invocă „drepturile ce decurg din proprietatea imobiliară" dar nu și obligațiile ce le incumbă regimul de proprietar.

Dar, în fapt, drepturile și obligațiile întrunite fac proprietatea validă. Cînd, după ani de zile, s-au modificat impozitele pe clădiri de la valori ridicole la cote totuși extrem de mici, „proprietarii" au cîrtit de îndată, conform doctrinei „drepturilor" ilimitate. Dar în țările civilizate – ce se invocă întotdeauna cu grijă în retorica politicianistă – există legi ce îi obligă pe proprietari să re- noveze la fiecare cinci ani exteriorul clădirilor contra unor amenzi înrobitoare și nu cîrtește nimeni împotriva acestor dispoziții, căci, evident, proprietarii de acolo, „nemții", știu că și orașul este tot al lor, și au, deci, față de acesta răspunderi de proprietar „comunal".

„CASA LUX" nr. 1/2001

SUFLETUL CASEI
Eseu despre lumea fără totem

În gospodăria tradițională condusă de calendare și soroace, a cărei activitate are o precizie matematică, totul este orînduit în ritmuri vechi și nestrămutate ce s-au încetățenit prin confirmări ce dau echilibru și stabilitate. Pînă și animalele răspund acestei rînduieli neclătinate. Calul și măgarul transportă omul și felurite acareturi, ca și boul, care uneori trage la jug sau la plug. Aceștia sînt „forța motrice". Vaca paște ca să facă lapte, găina produce ouă, porcul se îngrașă ca să fie tăiat, albina culege polen spre a se obține miere; aceștia sînt „producătorii". Dar cîinele ? Acesta este păzitorul gospodăriei, prestatorul serviciilor de pază, protectorul proprietății imobiliare cu întregul ei. În ciobănime, cîinele mînă oi, deci organizează și îndrumă pe „producători" dar, mai cu seamă, păzește „stîna", adică, de fapt, „casa" productivă, fabrica de produse. Loialitatea lui față de proprietate este totală iar narațiunile despre „ciobănești" ce și-au dat viața ca să apere stîna sînt realități și nu povești.

De aceea, „casa cu cîine" denotă, de fapt, proprietate stabilă, viață „cu rădăcini" și o societate agregată, pe care **omul locului** o înțelege și o cultivă spre deosebire de vagabonzii ce merg dintr-un loc în altul pe pămînt sau pe ape.

Dar pentru a-și defini complet misiunea, cîinele are nevoie de „stăpîn", deci de un „proprietar". Spațiul lui este proprietatea, deținută cu un drept incontestabil și în acest **loc** el se socotește legitim, traducînd legitimitatea în toate acțiunile posibile. Păzitor de spațiu propriu, acesta își cunoaște „limitele" iar dacă un vecin lacom se apropie de gard cu gîndul de a-l muta mai încolo,

stăpînul casei „pune cîinii pe el". Cîinele știe nu doar „locul lui" dar și locurile înconjurătoare, identificînd cu precizie pe proprietarii acestora pe care, în calitate de vecini, nu-i atacă ci îi întîmpină cu simpatie și solicitudine. Cine este „nou", „străin", „necunoscut" este supravegheat atent, ca un hoț potențial iar dacă bănuiala se întărește, este alungat cu atitudini ferme iar, dacă este nevoie, violente. Pentru mai multe proprietăți imobiliare apropiate, **spațiul comun** este spațiul cîinilor comuni, ce formează un fel de „cordon sa- nitar" moral, protejînd „clanul". În absența acestora, satul este „deschis" și expus, este un „sat fără cîini". Cîinele simbolizează, deci, gospodăria, de fapt proprietatea imobiliară dar, observație capitală, proprietatea **definită** și **locuită**. El trăiește cu două principii definitive: „loc", deci „proprietate", și „om", deci „stăpîn". Orice modificare esențială suferită de acestea atrage, pentru cîine, sfîrșitul reperelor cunoscute, însoțit, de regulă, de căutarea unor **repere** noi. Rămas fără „casă" sau pierzînd stăpînul, el pare că „vagabondează", dar, în realitate, merge din „locul pierdut" către „locul dorit". La scara istoriei umane, așa s-a clădit America.

Cînd se produce și se confundă cu un fel de vagabondaj, această conduită arată, de fapt, dezorientarea ori un fel de dorință de a se stabiliza în datele constitutive și de a-și îndeplini o misiune genetică pe care cîinii nu înțeleg că nu o mai pot duce pînă la capăt în mod tradițional. Cînd rămîn fără casă sau stăpîn, aceștia devin niște ființe denaturate ce nu au nici o culpă directă dar sînt, fără nici o îndoială, consecința unor fenomene sociale și a unui șir de maladii ce aparțin, întîi de toate, de lumea oamenilor dar, cu precădere, de proprietatea asupra „casei".

Iată concluzii elementare ce trebuiesc însușite. În alte părți, cu siguranță mai civilizate, aceste situații ce angajează societatea și îi transmit semnale de îmbolnăvire cronică sînt examinate cu responsibilitate și rezolvate atent. Dar nu și aici. Căci, evident, și această temă este tratată în România fără competență și irațional, în ideea absurdă că, lichidînd efectul, dispare cauza. Din păcate, ignoranța gălăgioasă nu ajută nici în acest caz la nimic: cauzele rămîn nemodificate, ca și legendele, create, de regulă, prostește.

O astfel de legendă consideră „cîinii vagabonzi" (ce, în sine, este nu doar o expresie stupidă ci probă de incultură vădită) o realitate specific orășănească însă această impresie nu este adevărată. Cei ce călătoresc prin țară mai recent, observă, cînd opresc pe la marginea satelor, cîini hămesiți de foame care cerșesc, cu speranță în ochii ce roagă sfîșietor, o bucată de pîine. Cînd nu sînt cîinii sărăcimii de la sate, aceștia sînt **cîinii fără stăpîn**. Dar există această categorie „la sat", în fosta civilizație tradițională întemeiată pe proprietate ? Există, fără de îndoială acum. De fapt, numeroase gospodării sătești sînt astăzi nelocuite, unele abandonate și devin „case fără cîini". Populația bătrînă dispare, tinerii pleacă la orașe ca o masă nomadă mergînd în

căutare de hrană, casele rămîn părăsite și paznicii casei nu mai au practic ce păzi. Nu am o statistică definitivă dar o estimare – da, și aceasta spune că mai bine de 10% din gospodăriile sătești sînt practic „fără stăpîn", ajungînd semi-abandonate. Cei ce le sînt „proprietari" au, de fapt, un drept de proprietate formal ori, de-a dreptul, fără conținut și o atitudine socială nu doar inerțială ci și iresponsabilă dacă nu chiar stupidă. Îndeobște, ceea ce nu se folosește nici azi și, evident, nici mîine – cînd poate se va dărăpăna în totalitate – se vinde, nu „se ține" ca să se strice. Acestea reprezintă, de fapt, valori ce ar trebui să circule comercial, avînd în vedere că, de regulă, orice vînzare produce „valori adăugate" unei proprietăți și „mișcă", economicește, ceva. De bună seamă, oricine cumpără – chiar și pe bani puțini – nu cumpără ca să se afle în treabă ci pentru a folosi, a exploata, „a se bucura de bunul dobîndit" cum se zicea, pe vremuri, în limba solemnă de act notarial. Dar azi inerția prostească a „proprietarilor pe hîrtie" împiedică faptele să se producă normal. Astfel, vreo 20-30 de milioane de dolari „stau" în case rurale ce se ruinează iar așezările omenești devin organizări lipsite de sens istoric pentru că o adunătură de inși își cultivă – fără a fi pedepsiți – lenea dobîndită și o atitudine abisală de neisprăvit.

Și de ce aceasta? Întîi de toate, din cauza unui fetiș al proprietății imobiliare ce se consideră că asigură **numai drepturi** dar nici un fel de obligațiuni sociale. Într-o țară cu populație tot mai denaturată ce ar dori să trăiască din salariul obținut din oficiu dar fără nici o muncă producătoare de efect vizibil, efortul de a întreprinde ceva utilizînd orice proprietate este nul iar proprietatea – inutilă. Explicații există, desigur. Este, mai întîi, lipsa de educație socială și un deficit de energie colectivă îndreptată spre obiective realiste, stabile și deslușite. Consecința a cîtorva sute de ani de viață istorică fără țel agregat, ce ar fi trebuit să cuprindă întreaga suflare și să capete participare generală „de la vlădică pînă la opincă" se simte azi, cînd nu doar rînduielile suferă stricăciuni poate de nereparat dar și substanța rasială se clatină afectînd organismul pînă la celulă. Apoi, un sentiment – ce se generalizează – de „popor asistat", ce ar prefera să trăiască din pomeni, îngăduințe și bacșișuri mici, fără a se înțelege că doar efortul bine canalizat dă vieții valoare și stabilitate și acordă omului demnitate. Într-o lume de cetățeni rurali, cu o morală arhaică aproape greacă, întemeiată pe o noțiune aproape de ateniana „cetate", simțul cetățenesc s-a atrofiat pînă aproape de a deveni cu greu vizibil, dispărînd mîine. Dar **întregul** social pare iremediabil bolnav căci spiritul de „lasă-mă să te las" pe care nu îl supără nimeni, este lăsat să se dezvolte și încurajat printr-o **protecție** ce se acordă îndeobște celor cu handicap, chiar poate fără a se voi aceasta cu adevărat. De fapt, dacă impozitele pe clădiri ar fi corecte, adică evident mai mari, arătînd că o proprietate imobiliară aparține cui are putință de a o deține, mulți din **proprietarii formali** de azi ar vinde, punînd lucrurile în mișcare.

Ideea constituită după care „merge și așa" și care desemnează, în ultimă analiză, un **conservatorism de năravuri și boale** și un **filantropism de oploșeală** ce împiedică forțele încă sănătoase să se manifeste și să-și definească un țel valid își arată încă de azi caracterul disolutiv iar, mîine, dacă persistă, va duce destrămări ce nu se vor mai stăvili.

Lipsesc, în mod vădit, strategiile fără prejudecăți, doctrinele simple dar aplicate la rece. Astăzi încă, adică atunci cînd încă mai e timp, ar trebui constituită **doctrina reîntoarcerii la sat**, tradusă în sisteme organizate fiscal, ce ar îngădui și subvenționa familiile ce părăsesc orașele stabilindu-se în mediul rural. Decît un locuitor al semi-cavernelor ce au devenit – prin inactivitate cetățenească – „blocurile de locuințe" de la periferii, mai bine un „țăran" sănătos, cu gospodăria lui, cu casa lui și cu grădina lui, cumpărate adesea cu jumătate din banii obținuți prin vînzarea apartamentului „de la oraș". Aceste sate repopulate vor deveni, mîine cu siguranță, sate de „case cu cîini", adică, de fapt, proprietăți active, vii, salvate de la ruină.

• • •

Dar, de bună seamă, maladiile mortale ale proprietății sînt, totuși, la orașe. Aici, „croiala" este de vină, de fapt strategia de dezvoltare urbană imaginată, prin accelerări succesive de ritm, în Vechiul Regim ce s-a grăbit nu să „ardă etapele" ci să recupereze în ciclu scurt un veac de înapoiere constînd în distanța de la potențial la realitate. Dar, din păcate, și în „Noul Regim", unde croiala încă nu s-a modificat. Consecințele acestei patologii urbanistice se văd, între altele și în prezența cîinilor dezrădăcinați, mult mai puțini, totuși, decît se invocă adesea cu cifre alarmiste citate, fără a se produce nici dovezi și nici o argumentație care să stea în picioare. De fapt, istoria clătinată de la mișcările ei enigmatice dar coerente se răzbună din ieri către azi. Prin 1965, acolo unde astăzi este Poșta Titan se aflau case de sat, adică gospodării semirurale ce s-au spulberat în vînt; zece ani mai tîrziu, ceea ce astăzi este cartierul Pantelimon era, încă, un lung sat de case de periferie culcate apoi la pămînt de voința de a se crea „dormitoare" pentru foștii țărani veniți „la fabrică" și care își lăsaseră acasă doar părinții bătrîni sau casa părintească. Aceste exemple sînt, de fapt, „scheme" ce se regăsesc pretutindeni în orașul nou, „de blocuri". „Cîinii caselor de periferie" din orice cartier „nou" ce s-a ridicat peste vechi ulițe și gospodării cu puț în curte, au ajuns în stradă. Ei sînt, rasial vorbind, „maidanezii" de azi. Omul „vechi" sau „nou", dar isterizat de mitologia „progresului", i-a adus aici.

Dar, de fapt, ce trebuia făcut? Trebuia gîndit un București „de case" nu de blocuri, un oraș mai întins dar mai sănătos, mai vegetal, mai „ecologic", evident – un oraș „de proprietari", „de case cu cîini". A rezultat un șir de „cutii de chibrituri" suprapuse, denumite azi – pompos și americănește –

„condominiumuri“ adică „de proprietari“ fără conștiința proprietății, pentru care „e al lui“ doar ceea ce înseamnă „aparatul propriu de dormit și de mîncat“. Din păcate, pînă la un **alt București**, înălțat cu o strategie sănătoasă, nu se clarifică nici măcar ce este de clarificat căci lipsește nu numai priceperea dar și buna-credință, înlocuite de o gălăgie impertinentă și bolnăvicioasă. Totul pare aici „neisprăvit“. În țările civilizate, unde cîte un demnitar schimonosit de furie nu răcnește la cetățeni decît știind că a doua zi dispare din politică, astfel de situații sînt tratate „cu cap“ și cu competență, prin dezbatere publică largă, de specialiști diverși, nu doar de „cei zece arhitecți înțelepți“ (?!).

Iată idei:

Dacă tot s-a emis „legea cadastrului“ (care, de fapt, nu a îmbogățit decît șapte – opt sute de funcționari de primărie și vreo cîteva mii de practicanți, fără răspundere, ai acestei meserii) atunci „blocurile“ trebuie să-și „definească“ proprietatea comună, limitele „condoniumului“ iar, odată rezultată aceasta, să se poată grăniți terenul spre a se utiliza drept parc privat, cu alei proprii, chioșc și toate cele ce sînt de trebuință. Evident, aceasta fără a se aștepta cu lunile la ușile cîte unui funcționar de primărie, pentru „a se da“ (de parcă se dă pe degeaba!) „autorizația de construire“. Bineînțeles că ar trebui, în aceste cazuri noi și „occidentale“, altfel de „administrații de bloc“ iar nu cote- riile de azi, cu mulțimea lor de „președinți“, vicepreședinți și administratori necalificați, în general pensionari frustați și apucători. O altă doctrină de administrație orășenească și, de bună seamă, o altă gîndire cetățenească și o filozofie socială realistă. Totul începe și se termină, de fapt, cu noțiunea de proprietate dar, de fapt, cu tratamentul ei care, de va rămînea un simplu fetiș propagandistic – fără a se înțelege că este, înainte de toate, obligație socială și nu drept garantat la infinit contra oricărei stricăciuni – va ține în loc o lume ce are trebuință de **conținuturi** iar nu de **etichete**. Sînt intelectuali (arareori și ziariști care mai și observă și gîndesc și nu înregistrează mecanic doar ce aud pe la conferințele de presă) care deplîng aspectul mizerabil al Bucureștilor, cu case vechi ce exhibă fațade dezgolite pînă la cărămidă și murdărite de adaosuri de depuneri istorice. Dar nimeni nu dă soluții, deși ele sînt. În unele „țări civilizate“ – dar cu adevărat civilizate, de vreme ce formulează corect interesul general – proprietarii de clădiri sînt obligați periodic, la trei sau la cinci ani odată, să-și renoveze exteriorul fiind, în caz contrar, amendați usturător. Aceasta face orașul curat, aspectuos și creează responsabilitate față de proprietate; bineînțeles, face să circule banii, să se „ceară“ materiale și să se plătească „mînă de lucru“. Dar aici nici nu poate fi vorba măcar despre așa ceva. Ești proprietar și punctum!

Din păcate, și pe această temă sîntem rămași la faza fascinației vorbelor. În alte părți, este proprietar cine își permite să fie proprietar și își poate achita **obligațiile** de proprietar; sînt țări unde moștenirea se însoțește de taxe

considerabile, pentru a **simți** că vei deveni proprietar și, desigur, există persoane ce deliberează cu seriozitate înainte să accepte o succesiune ce conține componentă imobiliară căci, poate, „nu o va putea duce". Astăzi, la noi s-au redobîndit averi însumate în valoare de miliarde de dolari dar nu s-a achitat un leu în chip de taxă de succesiune după antecesorii de care „noii stăpîni" auziseră vag ori, adesea, nici măcar atît. A pretinde să se coaguleze proprietăți în sine, ca și sentimentul proprietății în forma „casei păzite de cîine", cînd, de fapt, **ce se redobîndește** se **golește de chiriași** ca să se vîndă repede iar redobînditorii să plece înapoi „în America" este, prin urmare, absurd, idealist și, în cele din urmă, ridicol.

De fapt, „proprietate" însemnează muncă depusă în valori vizibile și acumulate constant și calculat, prin conștiința adaosului de ban rezultat din efort nu pur și simplu din noroc; înseamnă societate agregată de valori nu doar bănești ci mai întîi de toate morale, cu educație îngrijită și simț istoric ce comunică experiențe fundamentale și povețe de la vîrstnic la copil. Noi, în acest **Romanistan**, facem spume la gură că „maidanezii" îi mușcă pe copii dar nu ne întrebăm dacă acești copii știu ce este o vacă, o cireașă crescută în pom ori un cățel. Copii crescuți în sălbăticia cartierelor de blocuri, pe asfaltul prin care rareori pătrunde cîte un fir de iarbă și lîngă foste parcuri unde „redobînditorii" vor vinde teren pentru vile cu ziduri înalte și groase ca de cazemată. Copii care, evident, dau cu piciorul într-un cățel necăjit de pe stradă, așa, ca să se distreze, ca „băieții de cartier". Și aceasta, într-o țară ce își zice „creștină" dar al cărei copilăret poate o fi capabil să articuleze „Rugăciunea domnească" dar nu și-a însușit ideea, ireductibilă, după care toate cele ce sînt, sînt de la Dumnezeu.

„Maidanezi"! Iată o mostră de cinism. Adică, într-un plan subțire, „ăia" de pe maidan. Dar cine dacă nu omul a făcut maidane acolo unde au fost case, grădini, proprietăți? De fapt, cîinele își caută „locul" pierdut, stăpînul plecat la „condominium" și nu înțelege de ce i-a dat Dumnezeu o misiune ce nu se poate îndeplini pentru că lumea oamenilor – o lume de stăpîni neisprăviți – este bolnavă.

„Maidanezi!" Adică „ăi" fără rasă, fără pedigree, prostimea, „ăia" ai nimănui, cum s-ar zice alde Vasile, Gheorghe și Ion, buni de tăiat și de făcut făină la abator. Aceasta exemplifică, de fapt, expresia unei ideologii de neociocoi complexat, după care este de preferat un „Porfirogenet" de familie, dar idiot, în locul unui Ion de la țară dar genial. Eu, ca neam de boieri, detest acest mod de a gîndi și voi prefera întotdeauna privirea loială a „maidanezilor" în căutare de stăpîn față de gargara impertinentă a cîte unui pseudo-urmaș bizantin sprijinit pompos în măciulia de argint de la baston.

ORAȘELE „DE LÎNGĂ ORAȘ“
„Mod de viață“ ori „sanctuar“ ?

Cu exact treizeci de ani în urmă, într-o vară, am ajuns la lăsarea întunericului în apropiere de Paris, într-o regiune împădurită, populată de iazuri și liziere subțiri de copaci, ridicate peste cîmpuri verzi și sănătoase. Era pretutindeni o senzație de exuberanță vegetală și de confort natural, accentuată de seara cu umbre fumurii, ce se lăsa ușor și calm, făcînd formele evanescente; oră de vecernie, „entre chien et loup“. Ezitînd să ajungem în Paris la vreme de noapte spre a căuta găzduire într-un oraș necunoscut, ne-am oprit la marginea unei așezări cu aspect ce părea rural de la depărtare și am rămas să dormim în gospodăria unui țăran înlesnit și ospitalier, ce ne-a primit necondiționat. Îndată ce ne-am pus treburile la rînduială, am ieșit „pe uliță“ să prospectăm împrejurimile spre a vedea mai bine cum arată „satele de lîngă Paris“ și să luăm la cunoștință viața țărănească din împrejurimile acestei metropole. De fapt, „ulița“ era o impecabilă alee pavată perfect și iluminată fără zgîrcenie de zeci de lampioane. Pășind prin „sat“, am observat de îndată cîteva scene uimitoare din viața localnicilor care, în fapt, contraziceau impresiile croite aprioric despre asemenea medii sociale. Pretutindeni se observau case aspectuoase așezate la depărtare de intrarea în proprietate, echilibrate ca poziție de alei iluminate feeric și înconjurate de grădini bogate și inundate de flori multicolore. Cîte un „kiosque“ adăpostea „săteni“ ce priveau la emisiuni de televiziune ori flecăreau îndărătul unor halbe de bere. Absolut toate clădirile, despărțite prin garduri de lemn vopsite în alb, evidențiau – pe gazon ori „la peron“ – automobile luxoase, de obicei marca Citroën, Renault ori Peugeot. Aceste vile se învecinau, fără a crea disconfort la vedere, cu vreo șapte-opt gospodării în chip izbitor „tradiționale“, desemnate de casa de locuit ce se continua cu hambarul și cu un grajd destul de cochet pentru vite. Cu greu am înțeles că, de fapt, ne aflăm într-o suburbie rezidențială, populată de o burghezie locală ce lucrează în Paris, cumpără „franțuzește“ totul (de la „yoghurt“ pînă la mașină) dar viețuiește afară din oraș unde este liniște iar aerul, oxigenat de vegetație, se poate respira și fortifică pe om. Țăranii, cu ogrăzile lor și casele fără stil dar încăpătoare, nu mai erau decît reminiscențele vieții rurale anterioare rămași aici ca un fel de atlanți după dispariția Atlantidei ori precum indienii americani, invadați de populații diverse și închiși, în cele din urmă, în cîte o rezervație ce conservă ci- vilizația și o transformă în muzeu. Concluzie corectă, confirmată dimineața de șiruri de automobile ce părăseau localitatea spre a se îndrepta către Paris, transportînd pe rezidenți în orașul „unde se fac banii“. În urma lor, „satul“ de vile rămăsese aproape pustiu.

Acest mod de viață, denumit în lipsă de alte noțiuni ca fiind „occidental“, părea de neînțeles pentru mine care, venind din Europa de Est,

cunoscusem altfel de fenomene sociale și, categoric, un alt șir de valori. Dar în Occident **reședința de lîngă oraș** era, la acea dată, un deziderat, un blazon și chiar o aspirație febrilă ce producea frustrări și complexe de inferioritate atunci cînd nu se putea realiza. Am întîlnit-o tradusă în concentrările de cartiere noi, „de case", ce se desfășurau pretutindeni pe lîngă orașe din Elveția, Franța și Italia. Apărea, ca un gînd secret și încă neîmplinit, atît la medicul stomatolog, bogat și tracasat de mulțimea pacienților, dintr-un orășel de lîngă München cît și la petrolistul italian ce conducea o divizie din grupul „Butan Gas" și care, în palatul impresionant ca dimensiune ce își înălțase recent în Mantova, nădăjduia că își va putea clădi, mîine, și o casă la țară, „fuori dalla citta".

Pentru un român ce văzuse Bucureștii invadați, către sfîrșitul anilor '60, de ucenici de fabrică nouă și de „cusătorese" fascinate de miracolul metropolitan, această atitudine de respingere a vieții citadine era complet ininteligibilă. De altfel, ar fi fost și cu neputință să se constituie. Într-o societate organizată în jurul mitologiei tehnologice, cultivînd triumful omului civilizator asupra naturii anarhice, „viața la țară" era o formă de reacțiune și un element de înapoiere iar criteriul „progresului" devenea orașul sistematizat, industrial, uvrier.

O nație de țărani ce trăise greu și mai la o parte de înlesnirile civilizației se strămuta acum la orașe, însoțind această migrație și de o altfel de concepție față de viață. Acum apare, de fapt, atitudinea de **handicapat** a orășanului fost țăran, condiționat – pînă la dependența asemănătoare cu drogul – de viața „la oraș", în confortul acordat de „facilități". Cînd „lumina" nu mai reiese din opaiț sau din lampa de gaz, cînd apa nu se mai extrage cu ciutura din fîntînă ci „vine" printr-o simplă răsucire de robinet iar evacuările nu se mai produc la antediluviana latrină ci într-un „water closed" efectul asupra mentalităților este categoric colosal. Și – spre a încununa atitudinea de consumator extatic – căldura vine iarna „pe țeavă" în calorifere și nu pretinde eforturi de a tăia lemne, a ațința focul și a-l întreține în sobă pe durata combustiunii. Omul „nou" de la oraș, locuitor „la bloc", va deveni un consumator de servicii și plătitor de chirie și regii, căci – spre a încheia această modificare de natură antropologică – instinctul de proprietate, ireductibil la țară, se atrofiază și apoi dispare.

Contrar opticii comune, nu legiuitorul de atunci ori reaua lui credință punctuală împiedică pe „noul orășean" majoritar să-și viseze o „casă de vacanță" ci modul lui de viață nouă, îmbrățișat zgomotos și pripit. Și, de altfel, pentru ce „să se deranjeze" spre a-și cumpăra o proprietate pentru recreație sau creștere de copii în cadru natural ? Vacanțele – traduse românește în instituția „concediului", care și etimologic suspendă orice activitate, nu o „golește" – se produc, cu bani puțini, în hoteluri accesibile și populare, la mare ori la munte. Vacanța înseamnă „a merge la stațiune", a mînca la cantină și a te plimba pe „corso", a mînca mici și a bea bere la o terasă și așa mai departe. Totul ieftin, accesibil și popular, într-o atmosferă de solidaritate „sindicalistă", ce concordă

la perfecție cu „viața la bloc"; de altfel, „stațiunea" este „blocul" repaosului de concediu.

Cui i-ar mai fi folosit, în aceste condițiuni, o „casă de vacanță", mai ales că, dacă totuși „glasul pămîntului" s-ar fi lăsat auzit, existau destule „neamuri", dacă nu chiar părinți încă în putere, la „țară", în regiunea de origine, unde o destindere de cîteva zile era posibilă dar nu atît de probabilă pe cît s-ar crede astăzi. Iată, deci, tabloul social: o lume progresiv alterată în conformația originară, trăind dependent de oraș, lipsită practic de memoria civilizației anterioare, considerată – cu superficialitate – ca fiind o „țărănie" „primitivă" și „necioplită". Vacanța însăși devenea un consum de servicii propuse în colectiv și însușite la preț mic, fără diferențieri drastice de calitate. Turismul popular, produs în ceată, lichidează, de fapt, vacanța „în casa ta", ce ar fi fost, dacă se conserva, consecința simțului de proprietate și a unei voințe de a se exprima individual.

Opinia curentă, repet, nu este însă aceasta, căci de regulă se apreciază că interdicția impusă de legiuitor ar fi oprit pe cetățean să cheltuiască și să-și cumpere proprietăți pentru vacanță. Evident, dacă ne orientăm după forme și nu după conținutul social, concluzia ar putea să fie aceasta. O dispoziție legală de pe la începutul anilor '70 interzicea deținerea de două proprietăți, excepția fiind ca, în condiții justificate, cea de-a doua să aibă funcțiune de „casă de vacanță pentru creație" și trebuia, deci, întărită cu documente. Chiar și o moștenire – ce putea forma o „a doua proprietate" – trebuia înstrăinată în termen de un an de la dobîndire sub rezerva „naționalizării", dacă termenul era depășit.

Dispoziții stricte, aparent insurmontabile; dar soluții existau și s-au și manifestat. De la vînzarea morganatică a proprietății suplimentare către rude „sigure" (copii ori părinți, evident cît de „sigure" pot fi, în general, aceste „neamuri") pînă la „extinderi" formale de proprietăți „la țară" aparținînd „ălora bătrîni" – o întreagă gamă de evicțiuni s-a pus în lucrare deși fără consecințe spectaculoase cantitativ. Populația „sindicalistă" ca și „aristocrația roșie" sînt lipsite de simțul proprietății, deci nu construiesc și nu cumpără. Rămîne doar o burghezie constituită de profesiuni liberale (doctori – „împărații" epocii – avocați, artiști de tot felul) ori, arareori, politicieni mai cutezători și semi-rebeli. Un fost ambasador în Argentina își construise – de fapt, „lărgise" înlocuind tacit sub privirea blîndă și supusă a funcționarilor „sfatului popular" – o viletă în locul „casei bătrînești" dintr-o comună din Vlașca; cred că pe la sfîrșitul anilor '60. Elegantă atunci și arătoasă față de arhitectura strict contemporană, ea este astăzi o reședință modestă, ce nu se compară cu noile „sanctuare" clădite de buticarii din sat.

Prin 1975, la Izvorul Mureșului în apropiere de stațiunea studențească, pe niște spinări de deal, apăruseră vreo cîteva cabane din lemn, încăpătoare

și arătos vopsite, înzestrate cu cele de trebuință. Aparțineau unor orășeni, doctori și avocați, priviți cu invidie de localnici pentru că se inspiraseră „după reviste nemțești" (mentalitate ce idealizează „Neckermann"-ul).

În fine, un politician de rang districtual ajuns la pensie își ridicase o „casă de vacanță" pe undeva prin Bucegi, despre care se vorbea cu pasiune dar pentru a o ridica își vînduse, formal, către fiica lui proprietatea de la oraș, ca să nu intre în conflict cu legiuitorul. Acestea sînt spețe, dar cantitativ nu înregistrăm un volum spectaculos. În privința artiștilor, exemplele sînt însă numeroase. Epoca, rea și confuză, plină – de fapt – de zvonuri și „satanizări", înregistrase ca etalon de **lux artist** vila lui Eugen Barbu, de la Poiana Țapului dar acest exemplu (de fapt, exemplificînd destinul normal al unui scriitor prolific, trăind capitalist din fructul muncii sale) nu era nici pe departe o excepție ci o regulă. O pereche de scriitori ce trăiau – secret! – în umbra unui mare caid al acelor vremi (iar azi ne intoxică prin tonul jelalnic al „amintirilor" despre persecuții) trăia confortabil în casa lor „de vacanță" de la Comana, aceasta cînd se aflau în România și nu în itinerare prelungi pe mapamond. Cred că prin 1988 se auzise că duetul prospectase în munții Buzăului cumpărarea altei „case de vacanță" dar poate fusese un simplu zvon. Sigur este că procentul de artiști cu „casă de vacanță" era mai mare decît azi. Cine a trăit acei ani și nu manifestă azi prejudecăți și amnezie își amintește despre „casa deschisă" a lui Vlad Mușatescu de la Tîncăbești, despre „căsuța" lui Constantin Codrescu de la Ghermănești, despre „casa lipovenească" a lui Radu Anton Roman din Delta Dunării; acesta mai că mă convinsese, cred că prin 1984, să-mi cumpăr o casă aproape de Sulina și eventual chiar și un cuter care nu costa mai mult decît prețul unei jumătăți de mașină. Dar n-a fost să fie!

Iată, deci, concluzia: o viață ce uitase farmecul „vacanței în casa ta" spre a dobîndi mentalitatea de consumator ce își petrece concediul în „casa statului"; diminuare a simțului de proprietate și o întărire a acestuia la categoria „artistă" sau „liberală" ce se manifestă individualist și cîștigă nu, strict, din salariu ci din procente și „uzufruct". Nu atît „legislația" restrictivă ci mentalitatea dictează decăderea ideii de „casă de vacanță" în vremea de altădată, cu alte cuvinte în Vechiul Regim.

Contrar ideilor preconcepute, aceste atitudini nu se modifică radical îndată după 1990, chiar dacă obstrucțiile create de legislația anterioară se abrogă. Explicația nu era, deci, aceasta ci stătea în mentalitățile dobîndite treptat. În consecință, categoriile inerțiale se păstrează în ansamblu, chiar dacă prezintă cîteva corecții neesențiale. Nici „profesiunile liberale" nu reacționează altfel decît anterior, diferențele provenind din capacitatea, diferită acum, de a colecta bani suplimentari. „Artistul" decade, inclusiv din punct de vedere al cotei sociale, în schimb avocatul și, o noutate!, notarul se îmbogățesc. „Profesorul" – sărăcit ca și „doctorul" – nu mai contează.

Sigur este că „foștii țărani" și „foștii proprietari" rămîn la atitudinile anterioare. Rareori o casă moștenită „la țară" devine „o casă de vacanță" pentru orășanul recent după cum cei ce „redobîndesc" nu folosesc spre a locui în „proprietatea strămoșilor" (stereotip propagandistic!) ci se grăbesc să vîndă, adesea ieftin și rapid. Atrofierea **simțului real de proprietate** este în afară de orice îndoială. Prin 1993, am găsit un teren în Breaza („sanctuarul" recent al oligocrației) la un preț de nimic dar vînzătorul, stabilit în cartierul Rahova din București, nu avea nici un fel de document actualizat de proprietate și nici măcar succesiunea „după bunică-sa", efectuată de notar. Cu greu am reușit să aducem „actele la zi" și să cumpăr acea proprietate pe care însă nu am păstrat-o căci, în spiritul locului, vecinii – foste rude îndepărtate ale vînzătorului, dar fără nici un drept legal – cultivau, pe terenul meu, varză, cartofi și roșii, de parcă ar fi fost, în continuare, un bun familial. Acest gen de „psihologie de clan" – cu răsfrîngeri și distorsiuni în materie de proprietate legală – apare adeseori și capătă un caracter cutumiar, ce umbrește dispoziția legii iar pe titularul proprietății, plecat adesea – citez – „la dracu cu cărți" (adică pe la oraș, dar nu se știe pe unde), îl deposedează. Dramă contemporană ? Evident că nu. „Fostul țăran" nici nu se gîndește măcar la proprietatea rurală moștenită altfel decît ca o sursă – posibilă – de bani (mulți, puțini, cît o da Dumnezeu) și, ca atare, nici nu se îngrijește de ea. Devenit dependent de „drogul civilizației", acesta consideră – în chip definitiv – că tragedia vieții lui ar fi întoarcerea silită „la țară", unde totul „se face" cu dificultate și viața, în general, este grea.

Cît privește pe „redobînditori", atitudinea este similară. Procentul celor ce au primit cîte o casă în regiuni turistice ori pleziriste și au preluat-o spre a o locui în chip de „casă de vacanță" ori, pur și simplu, pentru exploatație, este categoric infim. Nici renovarea nu se face altfel decît pentru a-i crește prețul. De regulă, vînzarea se produce repede și în starea de delabrare a proprietății ce s-a constatat la preluare.

În materie de „profesiuni liberale", repet, modificările sînt puține și depind de bani. Deși nu am o statistică definitivă, cred, însă, că „doctorul" mediu (nu „celebritatea mediatică", la a cărui ușă pacienții stau, rînduri – rînduri, cu plicurile pregătite) nu mai este investitorul ferm în „case de vacanță". Evident că nici „artistul", fără a pune la socoteală excepțiile ce confirmă, poate, regula. De altminteri, nici nu s-ar putea altfel. Noi nu avem încă scriitori „de tiraj" și profesioniști în sens comercial și nici plasticieni capabili să vîndă „bine" altfel decît cu iluzia anterioarei „comenzi de stat". Patru-cinci actori de film ce cîștigă „bine" la nivel românesc dar jucînd roluri în filme străine (ce aplică la cinematografie principiul „lohnului") nu răstoarnă ima- ginea de ansamblu, care conține doar vise nerealizate. În schimb – ceea ce am notat deja –

„avocatul" prosperă dar acesta este, în mecanismele sociale, nu strict o „profesiune liberală" ci o anexă a oligocrației și o categorie subiacentă a ei.

De fapt, cei ce modifică radical imaginea anterioară și deschid apetitul pentru casa de la munte și de la mare (apoi chiar și pentru „casa din suburbie") sînt „îmbogățiții" vremurilor de azi, despre care adeseori se vorbește în chip pasional și, de regulă, negativ, uitîndu-se că, de fapt, majoritatea proprietăților burgheziei din anii '20-'30 (a căror naționalizare se deplînge) au fost dobîndite, mutatis mutandis, în aceleași condițiuni.

Teza curentă este că marile proprietăți imobiliare recente provin din bani „discutabili" și, de bună seamă, acesta ar fi un fenomen strict contemporan. Dar concluzia este incorectă. Prin 1991, un domn simpatic, fost șef de sală la un restaurant faimos în Vechiul Regim (devenit, evident, proprietar de butic) își vindea o proprietate splendidă lîngă lacul Bicaz pe care o ridicase pe la sfîrșitul anilor '80 și nu o folosise cine știe cît. Altcineva, „cîrciumar" de notorietate în Cîmpia Română (fost mandatar) își cumpărase și el o „căsuță" pe la Bușteni (dar avînd vreo 7-8 camere), prin '80-'81, înainte să plece în Germania, unde „cîrciumarii" cîștigau mai bine. Faptele se evidențiază și, în realitate, se despart de concluziile ideologice sumare: „Milionarii" în „lei – ceaușescu" (de regulă oameni „de comerț" ori speculatori liberi, denumiți „bișnițari") se manifestau – bineînțeles, cu mai multă fereală – ca și „miliardarii de carton" din vremurile recente, fără, însă, a face „investiții de fațadă" și „de imagine" în proprietăți imobiliare, ca azi.

Sigur este că **oligocrația** a dezlegat gustul pentru un alt gen de viață, constituind un model social și creind **mitologii de locuire** ce sfîrșesc prin a se impune ca deziderate. Din acest punct de vedere, acesta este un factor de civilizație, indiferent dacă, din punct de vedere moral, situația convine mulțimilor sau nu.

Către jumătatea anilor '90, cine ar fi trecut, la sfîrșitul de săptămînă, prin Breaza, orășel montan prefăcut, în doar cîțiva ani, într-un adevăr „templu al banului", ar fi întîlnit, din zece în zece metri, pe strada principală, preumblîndu-se pe Corso zeci de „chipuri de la televizor", politicieni, șpicherițe, afaceriști. Decăderea acestui oraș – fenomen trecător, fără nici o îndoială – nu stinge amintirea acelor zile ce aminteau, prin densitatea de recente „vip"-uri „les années folles" de la „2 Mai", din Vechiul Regim. Strămutată în zeci de localități turistice și pleziriste – vechi și noi – din toate regiunile țării (de la Sinaia la Vama Veche, de la Eforie Nord la Lepșa, Viișoara de Neamț, Trivale și Bucium, la Hărman și Poiana Brașov, la Bușteni și pe Valea Doftanei) neoburghezia desțelenește, de fapt, o realitate ce părea ternă dar avînd, în fapt, un uimitor potențial. „Casa de vacanță" – definită deocamdată în aspectul ei de „casă de munte" ori „de deal", redevine o temă de reflecție colectivă și consecințele acestei situații se întrevăd. De fapt, se demonstrează că „se poate

trăi și altfel" iar **revoluția de mentalitate** ce începe să se confi- gureze la sfîrșitul anilor '90 își are un suport faptic și în aceste realități. Acum apar noi categorii sociale ce se preocupă de **sănătatea propriei vieți** fără a poseda averi considerabile și fără a se arăta dispuse să risipească banii fără rost. Funcționari de rang înalt și personal „de vîrf" din companii internaționale, proprietari locali de companii stabile, uneori chiar și angajați ai acestora, un omenet cu profesiuni diferite și capacități financiare foarte dife- rențiate adoptă o altă viziune despre oraș (devenit și aici, nu doar în Occident, „locul de făcut bani") prin comparație cu individualizarea vieții private ce încearcă a se sustrage orașului tentacular. Deodată, se observă că se pot obține proprietăți „ce fac viața mai calmă și mai ușor de trăit" cheltuindu-se cu chibzuință și cu perspectivă. Abia de acum încolo se consolidează structuri stabile și investiții constante, pornite nu din capricii ci din convingeri.

Apariția „orașelor de lîngă orașe" devine o realitate inevitabilă, dar nu este o realitate exclusiv „bucureșteană". Pretutindeni unde „se mișcă banul" apar oglindiri de „orașe noi" ce lărgesc spațiile civilizate și deschid căi către extensiuni și mai mari. Vatra clasică – înăuntrul zidurilor formale – se depășește prin „orașul extra muros", ce mîine se va lăți într-atît încît să se lege cu alte localități ori poate (cazul viitorului Megapolis de la Nord de București) cu alte orașe îndeajuns de mari. Esențială rămîne mișcarea, astăzi stihială încă dar regularizată cu vremea de necesități intrinseci, ce nu se pot evita, arătînd că unde se stabilesc oameni în reședințe sînt trebuitoare școli, dispensare, cluburi, restaurante, biserică și, evident, Primărie. Cînd „Paradisul Verde", azi la Corbeanca, va deveni – prin efortul noilor localnici – o comună nouă, cu Primărie, primar și buget, se va observa că acest proces, poate astăzi confuz, și-a găsit încheierea naturală, creind nu aglomerări de gospodării ci colectivități ce funcționează.

„CASA DE VACANȚĂ" nr. 7,8,9/2001

FORTUNA CU OCHI HULPAVI
Trei eseuri despre sindromul lăcomiei nesăbuite

CÎT „FACE" CASA MEA?

Să tot fie patru luni de cînd un domn distins, fost ministru, pe care îl prețuiesc, mi-a telefonat pentru o mică „intervenție", cerîndu-mi să primesc pe o protejată care avea niște „nelămuriri" în ce privește piața imobiliară. Deoarece tema descrisă era cu totul vagă iar prezentarea situației – suficient de ambiguă, am încuviințat acordîndu-i o întrevedere acestei pupile. Curînd, mi-am dat seama că o și cunosc; voise, cu vreo trei ani în urmă, să-și închirieze „un spațiu" mai modest dar obligatoriu foarte central pentru un studio fotogra-

fic ori pentru filmări de publicitate. „Afacerea“ ei era, de fapt, fotografia, filmul publicitar și cred că și moda. Însă acum „protejata“ ar fi dorit să primească mai multe „materiale“ extinse, „foarte documentate“ și, pe cît posibil, exhaustive privind „evoluția prețurilor în ultimii cinci ani în București, pentru vînzări de apartamente, case și terenuri“. Evident, totul gratuit deși în orice țară civilizată aceasta ar fi fost materia unui „raport“ ce se plătește consistent și „pe loc“. În realitate, „protejata“ făcea o mică escrocherie și, dorind să-și extindă activitatea, se înscrisese la un curs de evaluator imobiliar care, asigurîndu-i un atestat, îi ratifica o calificare prin „patalama“ și drepturi ce se întrevăd ușor. „Materialul“ ce urma să fie luat de-a gata, prin „intervenție“, ar fi fost „lucrarea de licență“, studiul final, dovada de aptitudine și chiar de virtuozitate profesională. Dar, de fapt, fata nu știa nimic pe aceste teme și nici măcar nu arăta vreun interes serios în a se clarifica: îi trebuia „documentul“ și dreptul de a semna evaluări.

Această atitudine nu este nouă și am mai întîlnit-o în cîteva rînduri. Cred că acum trei sau patru ani, un „administrator de bloc“ ce teroriza locatarii de pe o scară vecină în maniera dezgustătoare ce se întrebuințează, de regulă, de către acești mici satrapi veroși, s-a prezentat și el, lingușitor și slugarnic, spre a obține același gen de „informații“ ce urmau să-i servească la „lucrarea de diplomă“. Evident, ca și „protejata“, n-avusese a face în viața lui cu astfel de subiecte dar „patalamaua“ îl fascina și dorea în mod însuflețit s-o obțină cît mai curînd. Nici unul nu a primit nimic și, cu siguranță, nici alții nu vor primi astfel de „ajutoare“ în viitor.

A căpăta un document ce îngăduie, din păcate fără responsabilități, să alcătuiești evaluare imobiliară cînd, de fapt, aceasta reclamă nu pregătire minimă ci „meserie“, nu este o joacă ce se desfășoară doar pentru a ne împopoțona cu titluri și „licențe“. Aversiunea ce nutresc față de aceste tertipuri este definitivă și, din păcate, întemeiată. Am nenumărate argumente să o întăresc.

Spre a se înțelege mai bine, adaug că un evaluator „cu carnet“ poate întocmi documentație pentru privatizare de întreprinderi, percepînd un tarif tradus prin procente; poate redacta evaluări de garanții imobiliare pentru bănci, societăți de asigurări ori companii de leasing și, în destule cazuri, rapoarte pentru firme, în vederea licitațiilor de vînzări imobiliare iar pentru particulari – îndreptări de preț la vînzări, investiții și închirieri. Azi, „evaluatorul“ poate complica inutil evoluția pieții și, dacă este incorect ori de-a dreptul incompetent, întărește stratul gros de corupție în mediile publice, ajutînd să se obțină credite fără suficiente garanții ori vînzări din patrimoniul public la prețuri aiuritor de mici. Răspunderea lui este, deci, colosală dar, din păcate, lăcomia, lipsa de caracter ori, pur și simplu, „sistemul“ croit rău care nu-l pedepsește dacă a comis erori flagrante din nepricepere ori, cel mai adesea, din rea-cre-

dință și complicitate, îi îngăduie o libertate de mișcare ce ar trebui obligatoriu restrînsă și chiar lichidată, cînd se traduce în abuz.

Exemple sînt, pe aceste teme, pretutindeni și cine se preocupă de aceste activități le-a observat direct ori le-a înregistrat din circulație publică și consemnări de presă.

În 1997, o doamnă ce conducea o sucursală a „Bancorex" m-a solicitat, în disperare de cauză, să preiau mai multe „pachete" de garanții imobiliare ce aparțineau unor rău-platnici aflați în incapacitate de a restitui împrumutul obținut anterior, bănuindu-se a fi profitat de o prea largă îngăduință. Cîțiva sînt nume celebre, „miliardarii de carton". Am luat mai multe zeci de dosare și le-am studiat cîteva nopți, ca să-mi formulez un punct de vedere, înainte de a primi oferta și a organiza operațiunea. Impresia era de-a dreptul halucinantă și nu voi uita multă vreme senzația confuză, conținînd indignare, mînie fără dezvoltare și o disperare aproape cosmică, ce m-a încercat aproape la fiecare pagină răsfoită. Și cum ar putea să fie altfel cînd se observă că „evaluatorul" (de fapt, un escroc plătit bine de aspirantul la împrumut) considera că un teren „extravilan" în Gruiu (însemnînd „cîmp de cultură" agricolă) ar fi valorat 15 $/mp, mai mult decît se cerea pentru Snagov, în zone „cu ieșire la lac"; valoare de 15-20 de ori mai mare decît un maximum ce s-ar fi putut negocia atunci dar încă și acum.

Din nefericire, aproape toate dosarele arătau în acest mod și practic nu mai era nimic de făcut. Am preluat doar vreo cîteva spețe și una dintre ele am rezolvat-o destul de repede – dar ce folos? Recent, am studiat o documentație din aceiași categorie, cu diferența că obiectivul nu mai era acordarea de credite ci vînzarea prin licitație din patrimoniul unei companii de Stat. Aceasta convoacă un „evaluator", cred că prin 1998, faimoasa companie IRECSON care, ocupîndu-se și cu sondaje de opinie, anunța în toamna lui 2000 un scor foarte încurajator pentru țărăniști (!) în alegerile ce îi vor scoate pe aceștia, ulterior, din Parlament. Atunci „evaluatorul" stabilește pentru un imobil foarte reprezentativ, din str. Lipscani nr. 18, o valoare de 312.000 $, deși clădirea avea vreo 2.000 de metri pătrați și se află unde se află. Cumpărătorul – probabil cunoscut dinainte – cumpără (căci, ce putea să facă în fața acestui chilipir?) dar revinde în scurt timp iar celălalt cumpărător, îndoit de „afacere", revinde rapid către CEC (sediul marilor combinații) cu aproape 1.800.000 $, adică de vreo șase ori mai mult decît soluția propusă de „evaluator". În fața acestei situații, comentariile devin lipsite completamente de obiect. Dar, pentru a duce absurdul pînă la capăt, voi spune că IRECSON susține, în mod sfidător, că ar deține – în urma unei combinații de aceiași coloratură – monopolul „atestării" agenților imobiliari din București (!!)

Prin raport la aceste mostre de incompetență (ce sînt, de fapt, mari afaceri unde responsabilul, adică evaluatorul, nu pățește nimic), micul raport

de „evaluare umflată“ făcut pentru uzul cîte unui particular ambițios (și pe placul acestuia) de cîte un posesor de „patalama“ nu-i decît, ceea ce se cheamă trivial, o „mică ciupeală“. În peste zece ani de activitate imobiliară, am văzut sute de asemenea rapoarte și cred că trei sferturi din acestea erau aiuristice și jignitoare pentru bunul simț. Prin toamna anului trecut, o persoană destul de petulantă – ce se înarmase cu un „raport de evaluare“ de vreo zece pagini – mi-a cerut să ne ocupăm de vînzarea unui conac redobîndit recent, printr-o comună din Neamț, și pentru care cerea aproape 200.000 $ în baza concluziilor de preț enunțate de evaluator, ajuns cam pe la 170-180.000 $. Cota stabilită de „specialist“ era invocată de vînzătoare cu religiozitate, de parcă ar fi fost, Doamne iartă-mă, scrierile sfinte. Orice argumente cădeau în fața încheierilor din terfeloaga pe care personagiul o agita, bătînd-o cu palma: „iată dovada“. De bună seamă, ne aflam în plin delir. Clădirea, prezentată în cîteva fotografii, era o viitoare ruină prin ale cărei fe- restre fluiera vîntul, așezată pe un teren de vreo cîteva mii de metri. Cred că mai mult de 20-25.000 $ era cu neputință de propus dar vînzătoarea voia să i se vîndă proprietatea la prețul stabilit de „expert“ și fără nici un comentariu; am impresia că nici măcar nu a permis să se facă o analiză „la fața locului“, considerînd-o inutilă deoarece concluziile „de specialitate“ erau emise anterior. „Ce să mai căutați acolo? Evaluatorul a hotărît.“ Bineînțeles că, în aceste condițiuni, evaluatorul ar fi trebuit să se și ocupe de vînzare iar plata cred că era indicat să i se facă scăzîndui-se procentual diferențele dintre „prețul ima- ginat“ și „prețul obținut“ ca să se învețe minte, băgînd mîna în buzunar și plătind astfel, lipsa de capacitate.

Evaluarea „după ureche“ este, categoric, maladia care împiedică tranzacțiile imobiliare să se constituie într-o „piață“ adevărată. Pretutindeni, dacă nu sînt păreri și zvonuri, sînt „rapoarte de specialitate“ produse, în destule cazuri, de „atestați“ cu „lucrare de diplomă“ culeasă – cum a dat Dumnezeu – din dosarele vreunei agenții imobiliare. Adeseori, chiar și cîte un jurnalist pripit face pe evaluatorul și, de regulă, reies concluzii alarmante dar, de fapt, suprarealiste. Recent, am citit proza unui semnatar indignat care, aflînd că un „îmbogățit“ deține în Cartierul Primăverii o proprietate de 1.000 mp (Dar ce anume ? Teren ? Construcție ? Mister adînc !), socotea că „va- loarea“ totală ar trebui să fie exorbitantă pentru că „metrul pătrat costă acolo 1.000-2.000 $“. Ei, taci ! Nu există nicăieri în București un teren care să se cumpere cu 2.000 $/mp (există doar pe hîrtie, în „cotațiile“ de asociere între „stat“ și unii antreprenori străini „privilegiați“) iar cît privește prețul terenului în „Cartierul Primăverii“, acesta scade chiar dacă nu mai există decît puține oferte (500-600 $/mp).

Altcineva, într-un ziar altminteri bine documentat, susține că un alt „îmbogățit“ care ar fi obținut – printr-o combinație iscusită – o proprietate de 8 ha în Băneasa achitînd 0,85 $/mp, ar deține, prin aceasta, o valoare imobi-

liară reală de peste 1.000 de miliarde de lei, adică vreo 33 de milioane de dolari! Dar, printr-o simplă operație de împărțire, rezultă o valoare de peste 410 $/mp, ceea ce este imposibil, căci, indiferent în ce arie din Băneasa s-ar situa, valoarea acestei proprietăți este de opt-zece ori mai mică, pentru zona cea mai scumpă unde poate coexista o suprafață compactă atît de întinsă.

Ce este aici surprinzător? Modul superficial în a trata teme serioase și, de fapt, apariția unor curente de opinie aberante. Evident, eu nu spun că a obține pe nimic proprietăți cu valoare enormă este un fapt lăudabil dar a combate aceste situații cu argumente de ignorant face să dispară credibilitatea.

„Credibilitate" – iată cuvîntul! Căci dacă valoarea unei proprietăți se va formula după voința lui Cutărică și fiindcă așa îi vine bine „jupînului" care plătește aceasta, cînd eroarea nu-i, pur și simplu, o concluzie de analfabet în meserie, atunci va rezulta un domeniu fără repere, populat de participanți derutați, ce înaintează în beznă, cerînd – în mod absurd – „cît nu face".

STRĂNEPOȚII „LU' MAMA OMIDA"

Dar de unde provine această fascinație (adeseori morbidă), față de evaluator? Atunci când aceasta nu-i o „mică înțelegere" complice având la bază un aranjament cu scop semi-fraudulos, explicația constă în respectul mistic față de specialist, ecou modern al prestigiului șamanic din colectivitățile primitive. Șamanul, ghicitorul sau prezicătoarele impresionează pe omul normal căci dețin „secrete" și „puteri", dau impresia că „văd" prin lucruri și extrag din insondabil adevăruri cu valoare de absolut. Rezultă deci, că în materie de imobiliar evaluatorul este un pandant al prezicătoarelor din Străulești.

În această funcție eu nu am obiecții de „imagine", ci numai de procedură. Dacă ghicitoarele boscorodesc, profețind în fraze amestecate în genul Oracolului din Delfi, iar „clienții" acestora sunt mulțumiți, căci deduc din înșiruirile de vorbe întocmai „cuvintele potrivite" ce le convin, „bolboroseala" evaluatorului nu este o îndeletnicire de natură magică, ea decurge din operațiuni precise și codificate și din proceduri cu aspect științific. Diferența este izbitoare, deși măsura de apreciere și motivațiile seamănă, de fapt.

Dar cât de „precise" pot fi evaluările, adică, de fapt concluziile unui specialist ce „cântărește" o valoare și indică un preț ? De regulă, comanditarul – care gândește metafizic – cere un preț fix și absolut ce nu se tulbură de nici un fenomen fluctuant și, ca o consecință, rămâne definitiv „cum a fost". Adeseori, câte un vânzător indecis, ce și-a propus, în diverse etape, proprietatea spre vânzare ori închiriere și nu a sfârșit niciodată o tranzacție având întotdeauna bănuiala rea și stupidă că „se poate și mai mult" (expresia sindromului de lăcomie irațională) zice, dacă i se face o evaluare „la zi" corec-

tă și neutră) că „acum trei ani luam mai mult, deci acela ar trebui să fie prețul și nici discuție mai puțin".

Evaluare „la zi" – iată de fapt cheia întregii probleme. Căci, în realitate, și valoarea proprietății imobiliare, ca și oricare alt element ce există în lumea valorilor, are o trăsătură definită indiscutabil istoricește. Cu alte cuvinte, aceeași proprietate așezată în aceeași locație „face" azi atât, în vreme ce „ieri" putea să aibă o cu totul altă valoare. Istoria, așa cum se mișcă ea, după reguli ce scapă înțelegerii omenești, generează creșteri și scăderi de valori, selecții noi și „dis-prețuiri" noi, fluctuații ce trebuie examinate atent înainte de a expune concluzii sub regimul momentului. Rezultă că, în afara unei evaluări „tehnice" (care înseamnă de fapt o adițiune de valori materiale împănate de coeficienți ce spun „ceva", dar cărora le scapă esențialul), o evaluare imobiliară în absolut este și nerecomandabilă și cu neputință de realizat. Rămâne valoarea în relativ, dar într-un „relativ" suficient de elastic spre a cuprinde un interval rezonabil „de piață" ori, în unele cazuri, chiar o epocă.

Acest mod de a gândi nu se manifestă, din nefericire, frecvent. Atitudinea contrară este, am subliniat aceasta, preponderentă. Dar în lumea valorilor, repet, selecțiile se produc inprevizibil când se modifică mediul și contextul. „Contextul" – iată încă o noțiune. Și, spre a se înțelege mai bine, voi face câteva disociații.

În 1970, în apropierea Lacului Herăstrău și la o aruncătură de băț de „Cartierul Primăverii" – acest adevărat „oraș interzis" al acelei vremi – exista un fel de cătun bine definit topografic, având ulițe din piatră de râu (uneori chiar și de pământ prăfos), case scunde și sărăcăcioase, școală și chiar biserică de parohie și cimitir. Acest cătun, ce-l vom denumi „Școala Herăstrău", nu avea cine știe ce valoare din punct de vedere imobiliar și chiar dacă, în absolut, nu avem decât puține informații privind prețurile, concluzia se impune de la sine. Voi preciza doar că o casă ca vai de lume și terenul, ce nu valora practic nimic, se vindea pe la 1975 cam la 50.000-70.000 lei. Adică prețul unui automobil, ce se traduce, în valorile de azi, pe la 3800-4000 de dolari. Astăzi, orice parcelă de 200-250 mp, cu aceeași casă – devenită, cu vremea, un adevărat bordei – se cumpără cu de vreo 10 ori mai mult dacă nu chiar la valori și mai mari. Dar de unde rezultă diferența ? Din modificarea de context. Cătunul de ieri este azi o regiune de dezvoltare unde a crescut peste noapte un cartier de bogătași ce „nu se uită la bani".

Locația, cum se zice, nu s-a schimbat, s-a schimbat însă valoarea urbanistică – de fapt „de piață" – a întregii regiuni. Acum se înțelege mai bine miza ce se pune în ideea de redobândire. Proprietăți ce s-au naționalizat ori, în unele situații, au fost cumpărate de stat prin despăgubire, se revendică azi, deoarece contextul urbanistic este în multe cazuri cu totul altul și, de regulă, categoric mult mai favorabil beneficiind, adeseori, de modificări orășenești, avantajoase,

făcute în chiar vremurile ce se satanizează. Un teren ce se afla pe o străduță altădată imundă, de pe la capătul străzii Nerva Traian (și care, deci, făcea nici doi bani), astăzi este situat în „Centrul Civic" și se poate negocia de către redobânditor la prețuri ce nici nu se puteau visa altădată și care, de altfel, nici nu ar fi fost posibile dacă nu apăreau „abuzurile" și „demolările". Doi astfel de norocoși – cărora istoria, acuzată de toate relele, le-a adus în cele din urmă o bogăție de neimaginat – avuseseră două căsuțe alăturate, ca vai de mama lor, de fapt case de mahala – pe unde astăzi trece Bulevardul Burebista. Ieri fără nici o valoare, proprietățile – redobândite – se vând azi cu 110-115 $/mp, iar pentru o parcelă de 150-200 mp reies multe sute de milioane de lei, de unde pot ieși – prin cumpărare – un apartament, o mașină, ustensile și bani de buzunar, aproape cât agoniseala – rezultată din privațiuni – de o viață întreagă.

Dacă prin 1930 (când „se croiau" planurile a ceea ce astăzi se cheamă cartierul Primăverii, dar urma să fie atunci doar o zonă de case ieftine „de regie", la margine de București), cineva ar fi profețit că în numai trei sferturi de veac acesta va fi cea mai scumpă așezare umană din România, cred că ar fi fost luat de îndată în derâdere. La vremea aceea, ziarele ar fi scris despre cazul unei localnice Emma Bovary care cred că divorțase fiindcă bărbatul său era atât de incapabil social, încât nu-i oferise decât o casă „la țară", adică fix în zona Bulevardul Aviatorilor de azi!

Iată paradoxul: valoare mică ori neînsemnată ieri, valori mari, adesea exorbitante – azi și poate chiar și mai mari – mâine.

Iată concluzia: valoare absolută și „preț fix" nu există, există doar „valoare la zi", determinată de context, adică „piață vie".

„CASTELUL DIN CARPAȚI"

Din păcate, oricît s-ar vorbi despre **„valori relative", context, evoluție de piață, fluctuații de preț** și altele de același fel, lăcomia nesăbuită și adeseori obraznică nu cunoaște limite. Un fenomen recent, ce a luat proporții de coșmar, confirmă aceste observații.

Pe la începutul lunii august, în acest an, ziarele au început să relateze, publicînd articole de la o zi la alta mai inflamate, despre niște așa – numite „notificări" ce se redactau de către așa – numiți „proprietari de drept" în virtutea legii 10/2001 (o „lege de reparație"), document ce solicita „restituirea" unor ipotetice proprietăți „în natură" ori „prin echivalent". Spre a se stabili „echivalența", pretendentul formula o valoare, trebuind, de fapt, să evalueze acel „bun imobiliar". Sumele invocate sînt, în cele mai numeroase situații, pur și simplu de neimaginat. Un castel din Macea (în Transilvania) este socotit de „proprietar" la vreo 750.000 USD; parcul acestuia – devenit grădină bota-

nică populată cu o floră rară – ca și clădirea, renovată însă cu nu bani puțini de către Universitatea Arad sînt concesionate pe cîteva zeci de ani. O fabrică de bere de lîngă Botoșani în ființă pe la sfîrșitul secolului XIX, însă demolată după 1950 ar valora în viziunea „proprietarului" peste 11 miliarde de lei, adică vreo 350.000 USD. La Crevenicu (în Teleorman), un conac „ar face" – după eva- luatorul „proprietar" – cam 100.000 $. O moară lîngă Botoșani este aprețăluită de „proprietar" cam la 3 miliarde, deci aproape 100.000 $. Și așa mai departe. Însă toate acestea sînt forme de suprarealitate, rezultate din incompetență, lipsă de chibzuință și dintr-un gen de petulanță ce nu mai surprinde astăzi, de fapt. Dar cine a formulat astfel de „evaluări" ce irită și încurcă o vedere corectă a situației de ansamblu? Cînd nu este cîte un avocat nepriceput dar fălos, autorul este o rudă „deșteaptă" ori „o cunoștință" binevoitoare dacă nu chiar un „evaluator cu ștampilă" sensibil la atenții. Dar, de fapt, acestea sînt tipice „evaluări" aranjate ori pretenții ce se formulează în funcție de suma de bani „de care avem nevoie": nimic nu seamănă cu realitatea în ceea ce am expus.

Sentimentul ce rezultă de aici este, în mod categoric, de halucinație chiar dacă uneori – din păcate arareori – valorile se apropie de realitate (cazul pretențiilor emise de Sturzești: o moară – 15.000 $, o cabană – 5.000 $, apoi 26.000 $, 30.000 $ și 10.000 $ – trei mori, toate în regiunea Neamțului).

În Occident, de pildă, se vînd cu 400.000 – 700.000 $, castele din secolul XIX, conservate mulțumitor și înconjurate de parcuri întinse pe multe hectare dar niște „proprietari" evaluează un conac din Gădinți (în Moldova) la o sumă apropiată de acestea. Alții cer pentru un castel din Dărmănești „ni moins ni plus" decît 1.000.000 $ și s-a găsit imediat un cap-sec dintre autoritățile locale să-și dea cu părerea „că n-ar fi mult" (căci, deh, nu dă de la el) deși în Franța nici nu s-ar putea visa o vînzare la o asemenea cifră. Niște „proprietari" evaluează cîteva cinematografe din Iași la cote de 100.000 $ și 200.000 $ deși piața imobiliară locală nu poate „înghiți" aceste valori și, de fapt, nici nu le cultivă în mod frecvent.

Un personagiu ce se propune – cu skepsis – în postură de „simplu cetățean" solicită proprietăți pe Valea Prahovei estimate de el, avocați și, probabil, vreun consilier zelos, la peste 25 milioane de dolari (americani). Alții, ceva mai modești, visează la sume considerabil mai mici însă, în orice caz, majoritatea pretendenților visează – valoric vorbind – „cai verzi pe pereți".

Dar de ce acestea sînt prețuri de neimaginat?

Fiindcă, întîi de toate, nu au aproape nici o legătură cu realitățile „pieții" în **acest** context și **de aici** (nu-i vorbă că nici din multe părți ale lumii!). Iată, de altminteri, cîteva îndreptări. În materie de „conace" (ori ceea ce se cheamă „domenii rurale") prețurile sînt, de regulă, foarte scăzute căci este cerere foarte redusă și reținere față de costurile ulterioare de reparații, care sînt conside-

rabile. Clădiri vechi, arătoase la vremea lor, însă adesea delabrate acum, avînd pereții mușcați de dintele grozav al vremii, lipsite de utilitățile ce definesc un confort minim contemporan, așezate pitoresc dar la capătul unor drumuri prăfuite de țară ce nu visează asfalt nici peste cinzeci de ani – ele definesc o Românie aproape „antediluviană" în materie de stil de viață și de mod de locuire. Costurile mari traduc această realitate și categoric că vor completa lacunele, numeroase și diverse, astfel încît acest gen de proprietate „costă cît nu face". De altminteri, „conacele" propuse de cinci ani încoace de către alte categorii de „redobînditori" s-au vîndut greu, „prost" și ieftin, către o categorie heterogenă de achizitori ce utilizează în scopul exploatării.

Dar „castelul din Carpați", de pildă cel de la Dărmănești pentru care „evaluarea de pretendent" ar fi către milionul de dolari? Aici situația este diferită. Noțiunea de „castele rurale" nu s-a invocat frecvent pe piața imobiliară în afara cîtorva clădiri (de regulă din Transilvania) destul de dărăpănate și exagerat denumite „castele". Un astfel de „castel" aflat prin împrejurimile orașului Sf. Gheorghe nu s-a vîndut nici pînă astăzi, după ce, cred că în 1996, apăruse la vînzare la un preț ce depășea 120.000 DM; dar, evident, prețul a scăzut, treptat și mult, însă fără nici o consecință pozitivă. Fapt este că inexistența unei „piețe de castele rurale" (ofertă mică și cerere „perplexă") nu a crescut prețurile nicidecum ceea ce arată că, prin „redobîndirea în natură" și propunerea imediată către vînzare, acumularea de ofertă – avînd, deci, „de unde să alegi" – va scădea prețurile și mai mult decît azi.

Astfel, „milionul de dolari" devine o naivitate, indiferent dacă întregul proprietății – cu tot, cu terenuri auxiliare și felurite acareturi – ar „face" atîta. Dar, din păcate, „nu face". Cu cele 6 hectare de teren înconjurător (care, fiind construibil nu poate valora, la Dărmănești, mai mult de maximum 2 $/mp) „castelul din Carpați" – indiferent de cîte camere ar avea și de cît de bine ar fi conservat – nu poate depăși 350.000 $, în condițiile unei piețe echilibrate, de unde excludem apariția – ca achizitor – a unui miliardar american excentric, a unui emir arab ori a vreunui „șeic roșu" din fosta Uniune Sovietică.

Cît privește fabrica de bere contemporană cu I.L. Caragiale și care nici nu mai există dar „valorează" 11 miliarde și moara ce abia s-o mai ține dar „valorînd" 3 miliarde, nostimada este absolută. Vorba poetului Bacovia: „O țară tristă, plină de humor"

„CASA LUX" nr. 7,8,9/2001

EPILOG

Cînd am recitit aceste mici eseuri, corectîndu-le pentru tipar, am înțeles de unde vine disperarea ce se evocă adeseori cînd se descrie realitatea curentă de aici. În mod vădit, o explicație unică nu este de imaginat. Sursele sînt numeroase și cu greutăți diferite dar mulțimea lor și, mai ales, incoerența apasă și creează o durere nedeslușită. Dar, indiferent de origine, senzația ireductibilă este absoluta inutilitate a oricărui efort modificator, **impresia că nu se mai poate face nimic**. Acest fatalism ce adeseori traduce aproape impenetrabilitatea unui blestem se înțelege și se motivează în imediat însă nu se justifică din perspectiva marilor cicluri, unde, în fond, nimic nu este definitiv.

Și, de fapt, aceasta și va fi realitatea. Dar ce se va petrece, în definitiv, atît de șocant ? Nimic mai mult decît ceea ce s-a produs deja odinioară, căci istoria nu doar se repetă ci povățuiește spre a ne face să vedem totul cu ochi mai senin și împăcat.

„Prostimea" – care, contrar viziunii neo-ciocoiești, se orientează intuitiv – se va deștepta, obligată de amenințarea dispariției fizice prin condiția de sărac lipit și va găsi soluții ce azi par absurde. „Mintea de pe urmă" va duce masele de șomeri din orașe la sat, prin „reciclare" nu impusă ci aleasă de nevoie. Cînd „protecția" se încheie și, deopotrivă, nu mai este nimic de vîndut în casă, și nici casa măcar, atunci brațele și mintea trebuie puse în lucrare căci cine stă dispare.

Marile averi ce s-au clădit pe jaf, fraudă și impostură, intrate pe mîna unor inși ce nici nu știu ce noroc a căzut pe capul lor, se vor împrăștia în vînt – administrate prost și risipitor – sau vor fi puse în lucrare de slujbași isteți și pricepuți. În orice caz, ce e făcut e bun făcut dacă intră pe alte mîini, mai harnice și conduse de un cap aflat pe umeri iar nu în nori.

Cei harnici și idealiști, ce au răzbit cu muncă, imaginație și opinteală supraumană, vor arăta populației dezrădăcinate **că se poate** și îi vor arăta și căile de a înainta cu puterea proprie.

În fine, se va putea băga de seamă că nu sîntem o țară cu rezervă secată și omenet stricat, cum încă circulă impresia azi, nemeritat și fără argument care să stea în picioare.

Iar dacă toate acestea fi-vor cu neputință de realizat, atunci nu vom mai avea aci, curînd, o Românie ci o margine de Tartarie, un Romanistan ori, poate, o adunătură de principate ce vor asista indiferente cum se naște ultimul vorbitor de limbă română și cum dispare și el, lăsînd fără sensuri o lume de aici pe care o puteau denumi potrivit doar aceste cuvinte.

BUCUREȘTI, ianuarie 2003

SUMAR

Povești triste despre case și grădini 3

„Povestea porcului". O patologie a „omului nou"..... 5

Sfătuitorul slugarnic și „beneficiarul" neglijent. O patologie a risipei 10

„Povestitori magici". O patologie a publicității imobiliare 14

„Jocul la ruletă". O patologie a „prețului de monopol".....17

„Sindromul cutiei de chibrit". O patologie a proprietății 23

Sufletul casei. Eseu despre lumea fără totem 26

Orașele „de lîngă oraș". „Mod de viață" ori „sanctuar"? 32

Fortuna cu ochi hulpavi. Trei eseuri despre sindromul lăcomiei nesăbuite 38

Epilog 47